



10° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Via Metastasio 99 – 80125 Napoli -

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

AST ENA 0263

Via Metastasio, 52 Int. 17 Piano Quinto

80125 Fuorigrotta - Napoli



Indice

- 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE**
- 2. UBICAZIONE**
- 3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**
- 6. SUPERFICIE CONVENZIONALE**
- 7. SITUAZIONE LOCATIVA**

Scheda riassuntiva**Data sopralluogo:**

Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 10 ottobre 2011;

Indirizzo:

Via Metastasio, 52 - 80125 Fuorigrotta - Napoli

Descrizione:

Trattasi di alloggio al piano quinto, interno 17 di un edificio a 6 piani fuori terra ed 1 seminterrato, costituito da una struttura in cemento armato (per la parte strutturale orizzontale) e copertura piana non calpestabile

Data di costruzione dell'edificio:

1962;

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *Il complesso, almeno nell'ultimo ventennio, non è stato oggetto di manutenzione straordinaria o strutturale, ma bensì di ordinaria manutenzione;*

Consistenza unità immobiliare:

95 mq di superficie catastale;

Attuale uso unità immobiliare:**Identificativi catastali:**

Comune Napoli foglio 8 / CHI, particella 986, sub. 126, piano 5 / S1, int. 17, sub 48 e sub 49

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa n. **ENA0263 - CODICE BUDGET 4703**) **sita, al piano quinto del fabbricato, all'interno della Palazzina Ufficiali ubicato nel Comune di Napoli, alla Via Metastasio nr 52. L'unità immobiliare presenta posto auto coperto e posto auto scoperto, oltre che una cantinola di pertinenza esclusiva.**

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona *centrale* e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale *transitano* le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto consente di raggiungere con facilità strade a scorrimento veloce ed autostrade. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti uffici pubblici di interesse primario.

La zona è *dotata* di aree pubbliche di parcheggio.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che non presenta particolari caratteristiche di *panoramicità* in quanto ubicato in zona di prevalente edilizia popolare ed al tempo stesso non è ubicato in zona di particolare interesse commerciale (attiguo al mercatino rionale) e immobiliare.

L'unità immobiliare risente di elementi negativi connessi alla posizione in quanto l'ubicazione è in una zona di particolare degrado urbano e sociale, dovuta essenzialmente al prospiciente *mercatino rionale* di quartiere: forte rumorosità proveniente dagli stand di vendita, sosta selvaggia lungo le strade che compromettono sensibilmente la viabilità, cassonetti dei rifiuti costantemente stracolmi e spesso con rifiuti riversi accanto agli stessi, etc..

Confini

L'immobile confina con altra proprietà su due lati (sud ed est), con via Rossetti ad ovest e con via Metastasio a nord.



- Particolare dell'area in cui è inserito il bene da valutare -

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito nel 1962 e non ha un particolare pregio.

Allo stato attuale è delimitata da un muro di cinta perimetrale con sopraelevazione in recinzione metallica, accesso carraio, pedonale e pertinenze accessorie esclusive.

Si eleva per n. 6 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato, aventi destinazione d'uso abitativa.

Almeno nell'ultimo ventennio, sia l'edificio che la sola unità immobiliare, non sono stati interessati da ristrutturazioni (solo rifacimento coperture 2008).

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
rialzato	
primo	
piani intermedi e ultimo	X
attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- L'immobile è costituito da una struttura a sei piani fuori terra a base rettangolare, realizzata con struttura in cemento armato (per la parte strutturale orizzontale), con copertura piana non calpestabile;
- Le facciate sono in intonaco ordinario con tinteggiatura a tinta chiara;
- Le scale condominiali sono pavimentate in marmo o pietra naturale in tinta;
- Ogni unità immobiliare è composta da almeno 3 vani più servizi e presentano finiture ordinarie al loro interno;
- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non a taglio termico (anche per le parti comuni ad es. l'androne d'accesso principale), mentre i portoncini d'ingresso ai vari alloggi sono in legno tamburato verniciato;
- Le finiture sono di tipo ordinario con tinteggiature a base di calce sui soffitti interni e lavabile traspirante sulle pareti interne.
- Il fabbricato ha pertinenze di aree a verde nella parte perimetrale all'edificio.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

è composta da nr 3 vani, cucina, servizio igienico e un ripostiglio, oltre che da un ingresso ed un disimpegno;

gli infissi sono in alluminio anodizzato non a taglio termico per la parte esterna mentre sono in legno tamburato verniciato (bussole interne);

I pavimenti interni all'alloggio sono prevalentemente in ceramica, cotto o gres porcellanato;

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

Impianti elettrici: elettrico, telefonico e citofonico;

Impianti idrico-termo-sanitari: idrico, riscaldamento, gas e fognario.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

Impianti elettrici: elettrico, telefonico e citofonico;

Impianti idrico-termo-sanitari: idrico, gas, riscaldamento centralizzato per i termosifoni ed autonomo con caldaia murale a gas metano per la parte sanitaria.

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

(vds dichiarazione Allegato nr 4).

Stato manutentivo dell'edificio

L'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria soprattutto nella parte interna, e comunque presenta delle carenze nella parte condominiale tipo l'esigenza di revisionare le facciate in alcuni punti, revisionare l'impianto di riscaldamento centralizzato, etc.

Gli impianti elettrici interni sono stati revisionati ed adeguati da più di dieci anni.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X
Copertura		X
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato	X	
Ascensore		X

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- Gli infissi, sia interni che esterni sono in buone condizioni, precisando che per quelli esterni assicurano una buona tenuta agli agenti atmosferici;
- I pavimenti sono prevalentemente di ceramica, cotto o gres porcellanato e comunque in discrete condizioni;
- Le finiture delle pareti e soffitti interni sono di tipo ordinario con tinteggiatura a pittura lavabile ed a base di calce;
- L'impianto elettrico è da verificare alle risposdenze della normativa vigente ma non presenta, comunque, particolari situazioni deficitarie;
- L'impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) sono in condizioni discrete e comunque efficienti;
- L'impianto termico condominiale è costituito da centrale termica condominiale non efficiente.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immobiliare oltre 40 anni		X		

(*barrare la casella di interesse*)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		X

Servitù attive e passive

Sia che per l'edificio che per le singole unità immobiliari, non vi è alcuna servitù attiva o passiva..

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Napoli – Comune di Napoli come di seguito riportato.

Catasto Terreni							
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
207	986		E.U.		3907 mq		

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
8/CHI	986	126	A/3	2	5,5 VANI	EURO 624,91
8/CHI	986	48	C/6	5	9 mq	33,00
8/CHI	986	49	C/6	3	9 mq	24,17

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile è situato in un contesto urbanistico a prevalenza di edilizia popolare e non ha i vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42;

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²) SUB 126	95.00 m²
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	9.00 mq
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	9.00 mq

6. SITUAZIONE LOCATIVA

Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
-------------------	------------------------------	------------------

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

ALLEGATO N°1

Documentazione fotografica



Foto n° 1 – Inquadramento urbanistico dell'immobile



Foto n° 2 – Inquadramento urbanistico dell'immobile



Foto n° 3 – Vista dell'immobile dal cancello pedonale



Foto n° 4 – Vista dell'immobile dal lato NORD-EST



Foto n° 5 – Vista dell'immobile dal lato posteriore



Foto n° 6 – Vista dell'immobile dall'accesso pedonale secondario



Foto n° 7 – Particolare posti auto coperti



Foto n° 8 – Particolare aree a verde pertinenti all'immobile



Foto n° 9 – Particolare montacarichi accesso secondario pedonale



Foto n° 10 – Particolare umidità e infiltrazioni cantinole



Foto n° 11 – Particolare manto di copertura terrazzo

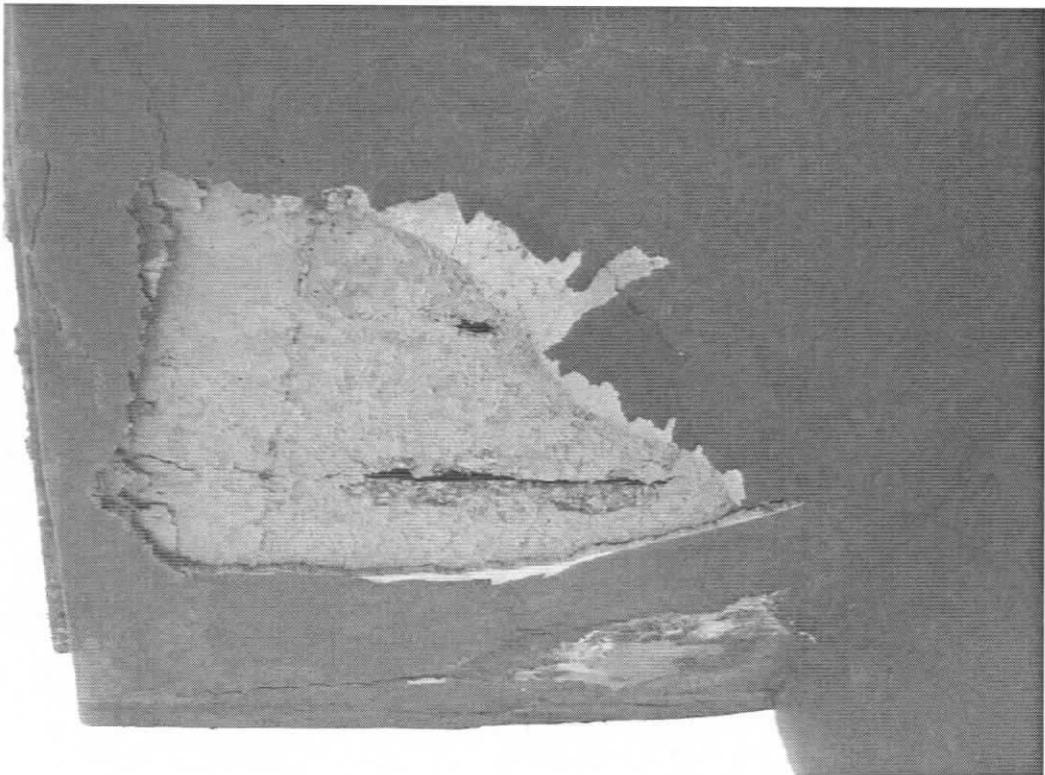


Foto n° 12 – Particolare vetustà intradosso cornicione esterno torrino scale



Foto n° 13 – Particolare infiltrazioni interno alloggio



Foto n° 14 – Particolare interno alloggio

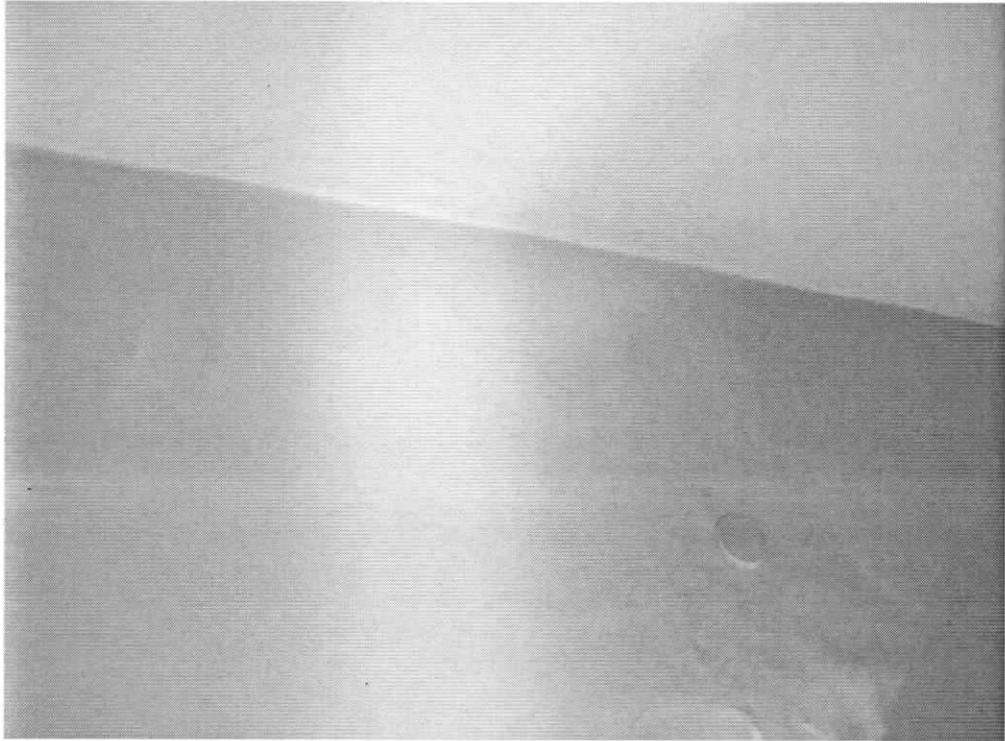


Foto n° 15 – Particolare interno alloggio



Foto n° 16 – Particolare interno alloggio



Foto n° 17 – Particolare esterno alloggio



Foto n° 18 – Particolare infiltrazioni interno alloggio



Foto n° 19 – Particolare pavimenti alloggio



Foto n° 20 – Particolare finestre alloggio

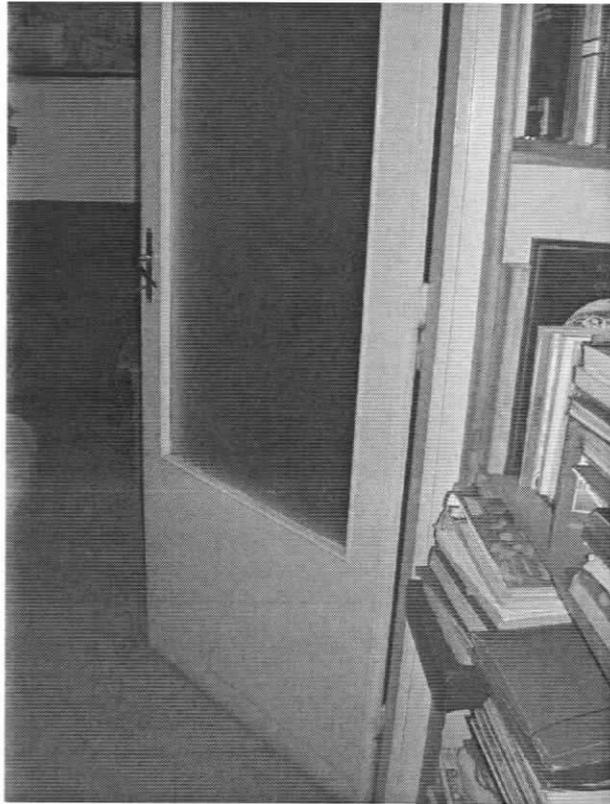


Foto n° 21 – Particolare bussole interno alloggio

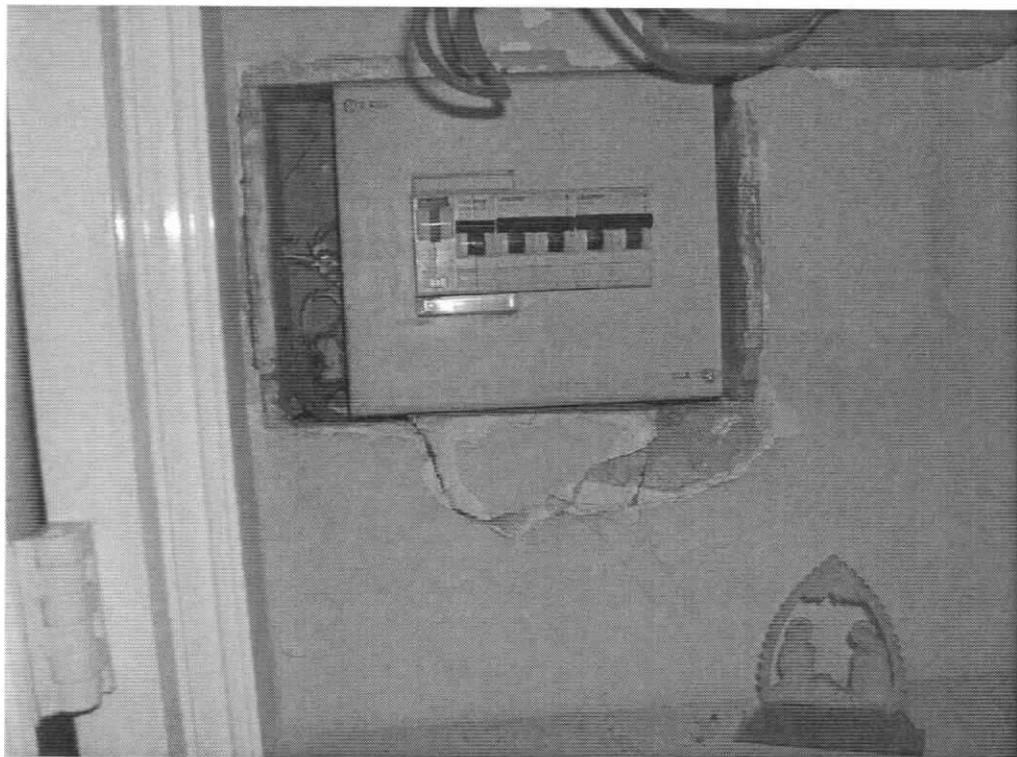


Foto n° 22 – Particolare quadro elettrico alloggio