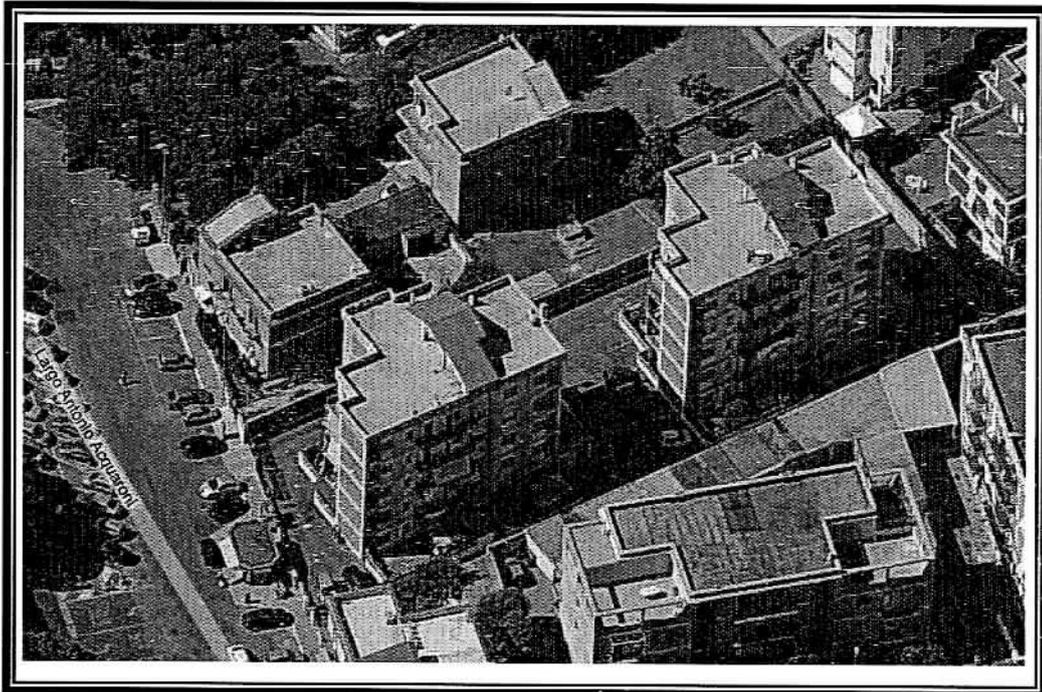




Ministero della Difesa
Direzione dei Lavori e del Demanio
Ufficio Generale Dismissione Immobili
Piazza della Marina. 4 - 00196 Roma

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ERM3212
Largo Acquaroni n. 7/8, Pal. B - CIVITAVECCHIA (RM)



Indice

<i>Scheda riepilogativa</i>	Pag.3
1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE	Pag.4
2. UBICAZIONE	Pag.4
a. Ubicazione e accessibilità	Pag.4
b. Confini	Pag.5
3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE	
a. Caratteri generali e tipologici	Pag.6
b. Struttura e finiture dell'edificio	Pag.12
c. Struttura e finiture dell'unità immobiliare	Pag.14
d. Impianti tecnologici dell'edificio	Pag.14
e. Impianti tecnologici dell'unità immobiliare	Pag.14
f. Stato manutentivo dell'edificio	Pag.14
(1) <i>Prospetti esterni</i>	Pag.14
(2) <i>Impianto elettrico comune (illuminazione delle scale e impianto citofonico)</i>	Pag.15
(3) <i>Copertura</i>	Pag.15
(4) <i>Scale e gli androni comuni</i>	Pag.15
(5) <i>Impianto di riscaldamento</i>	Pag.15
g. Stato manutentivo dell'unità immobiliare	
(1) <i>Pavimenti</i>	Pag.15
(2) <i>Pareti e soffitti</i>	Pag.15
(3) <i>Infissi interni</i>	Pag.16
(4) <i>Infissi esterni</i>	Pag.16
(5) <i>Impianto elettrico</i>	Pag.16
(6) <i>Impianto idrico e sanitario</i>	Pag.16
(7) <i>Impianto di riscaldamento</i>	Pag.16
h. Servitù attive e passive	Pag.16
4. DATI CATASTALI	Pag.17
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI	Pag.17
6. CONSISTENZA (SUPERFICIE CONVENZIONALE)	Pag.17
7. SITUAZIONE LOCATIVA	Pag.18
ALLEGATO A	I
ALLEGATO B	

Scheda riepilogativa

Data sopralluogo:	
Alloggio:	<u>3212</u>
Indirizzo:	Largo Acquaroni n. 7/8, Pal. B – 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
Piano:	<u>terzo</u> di edificio dotato di ascensore
Descrizione:	Alloggio al piano terzo, interno 10-11 di una palazzina di cinque piani fuori terra di complessivi 10 alloggi. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura esterna in muratura e copertura piana praticabile.
Esposizione ed esposizione	L'unità non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, né tantomeno il fabbricato si trova in posizione di particolare pregio; allo stesso tempo l'unità risente dell'elemento negativo dovuto alla prossimità della cabina di media tensione che arreca disagio agli utenti.
Data di costruzione dell'edificio:	<u>circa 1963</u>
Consistenza unità immobiliare:	132,00 mq
Attuale uso unità immobiliare:	<u>libero</u>
Stato di manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare:	<u>BUONO</u>
Stato di manutentivo e conservativo dell'edificio:	<u>PESSIMO</u>

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
24	2116	542	3	A/2	3	7,5 VANI
24	2116	510				POSTO AUTO SCOPERTO

b. Confini

L'unico accesso all'area di sedime su cui insiste il fabbricato è verso sud su largo Acquaroni (vds. fig. 2, 3, 4 e 5). L'edificio è ubicato in una zona pianeggiante. Sui restanti lati, l'area di sedime confina con altri comprensori i quali, a loro volta, affacciano su Via Pardi a nord e su via Alocci ad est.



Fig.2 - Indicazione dei servizi di zona

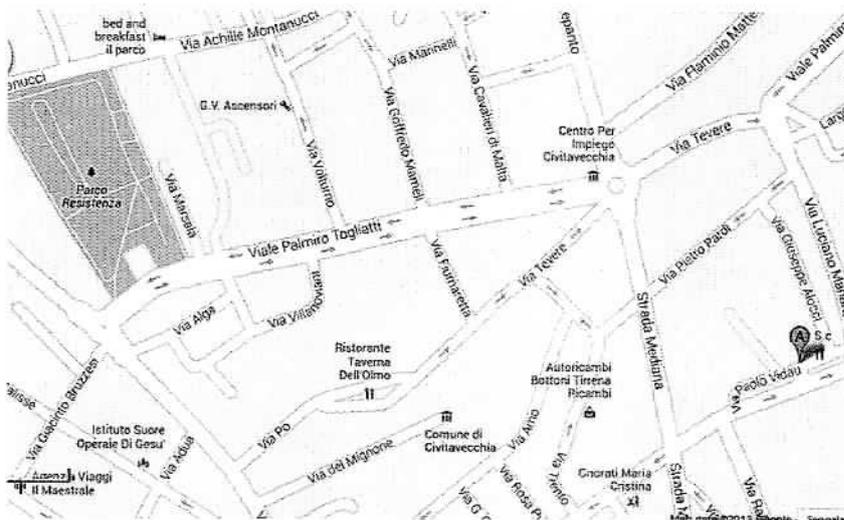


Fig.3 - Mappa del quartiere in cui è inserito l'immobile dalla quale si evince la viabilità.



Fig.4 - Foto aerea del quartiere

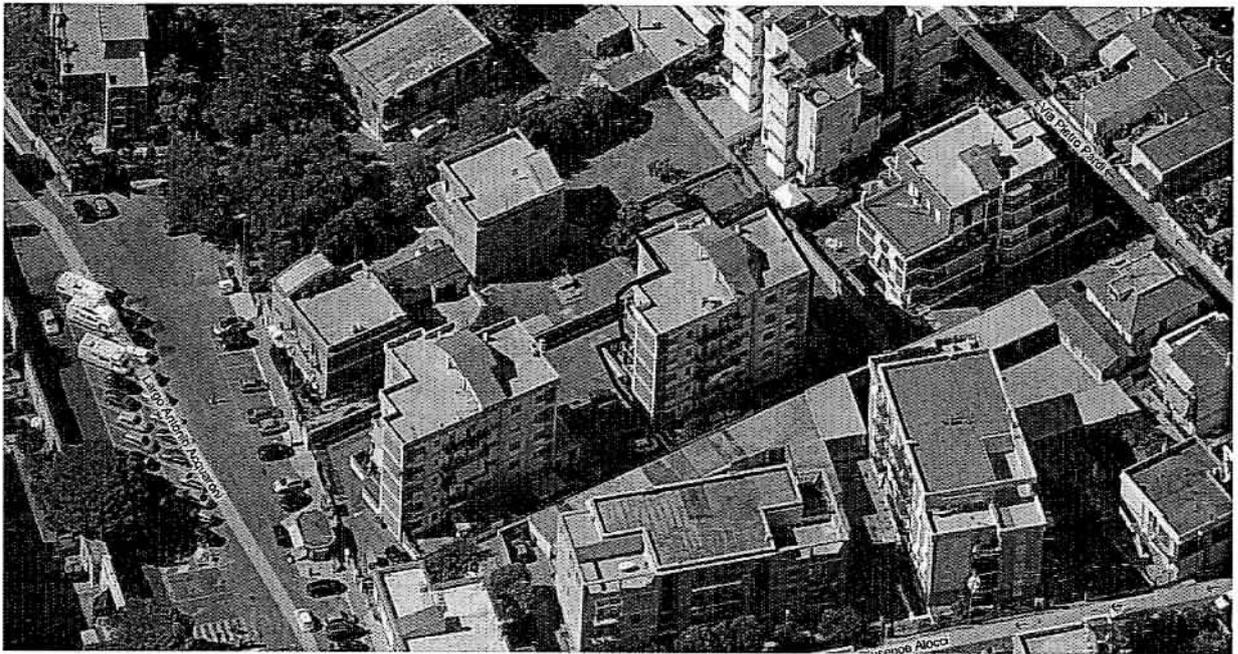


Foto 5 - Fotografia aerea del fabbricato

3 DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

a. Caratteri generali e tipologici

L'edificio, la cui epoca di costruzione risale agli anni '60, è del tipo isolato con 5 piani fuori terra a scala unica. L'immobile, dotato di ascensore. Il fabbricato fa parte di un comprensorio di cui fa parte anche la palazzina A, l'accesso al comprensorio avviene da Largo Acquaroni per il tramite di un cancelletto pedonale e un cancello di dimensioni maggiori per l'ingresso delle auto.

Nella corte interna, comune anche alla palazzina A (foto da nr.6 a nr.16), sono presenti i posti auto scoperti.



Foto 6

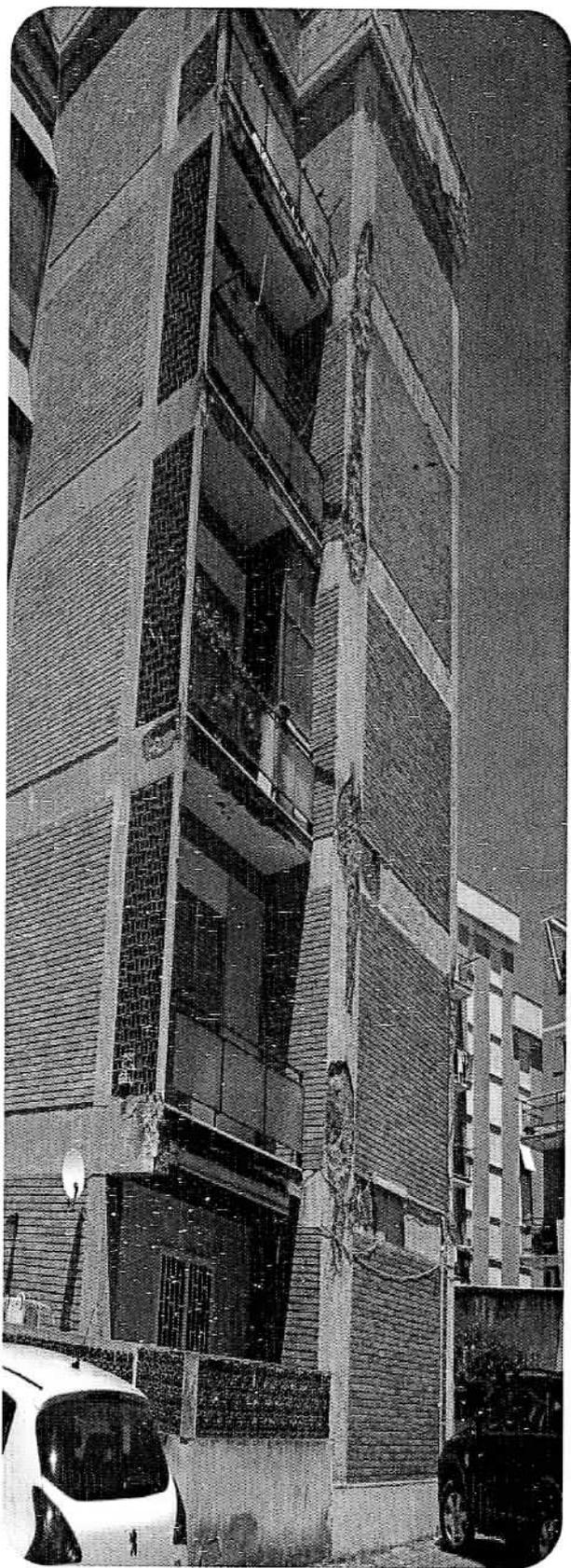


Foto 7 - Vista lato sud-est del fabbricato A

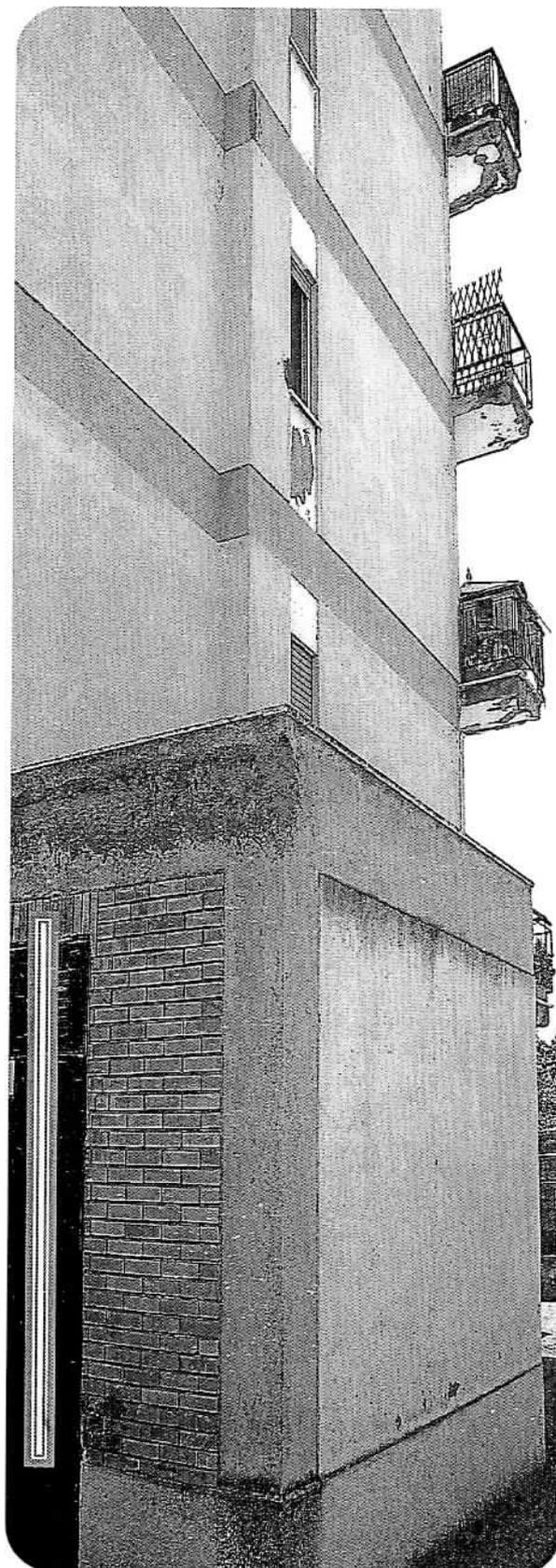


Foto 8 - Vista lato nord del fabbricato B

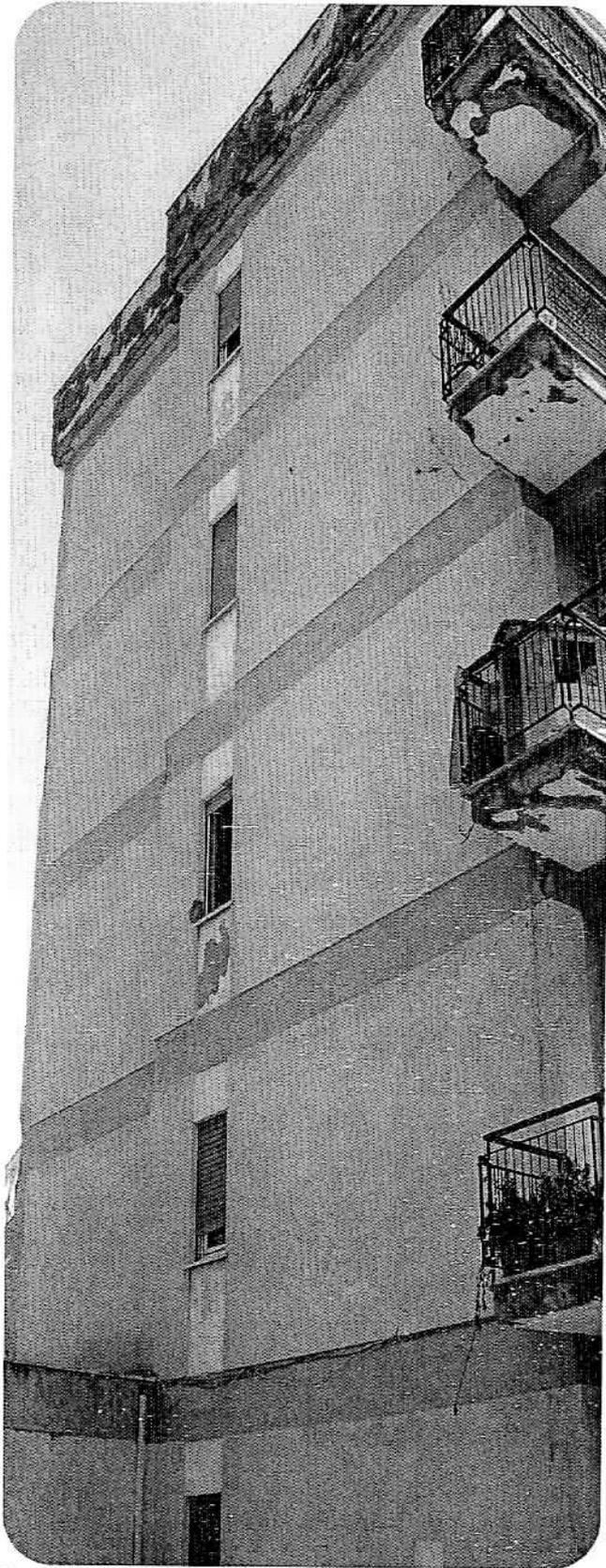


Foto 9 - Vista lato nord-ovest del fabbricato B

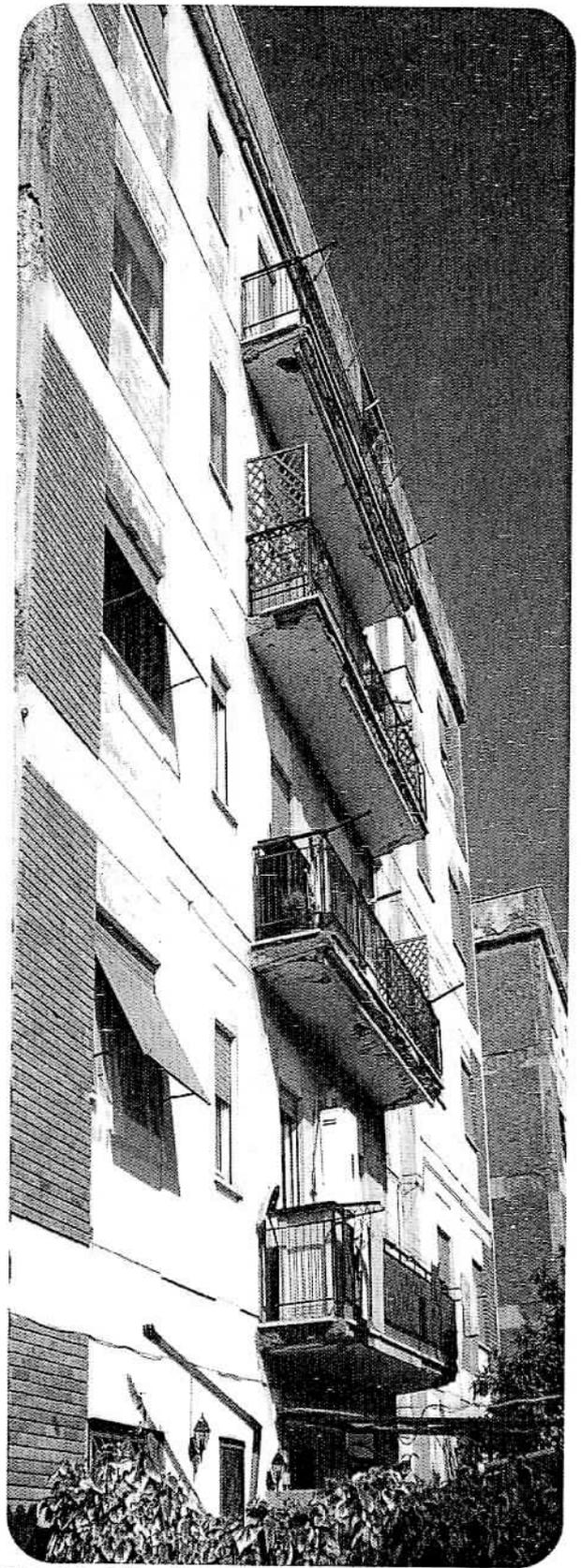


Foto 10 - Vista lato sud del fabbricato A

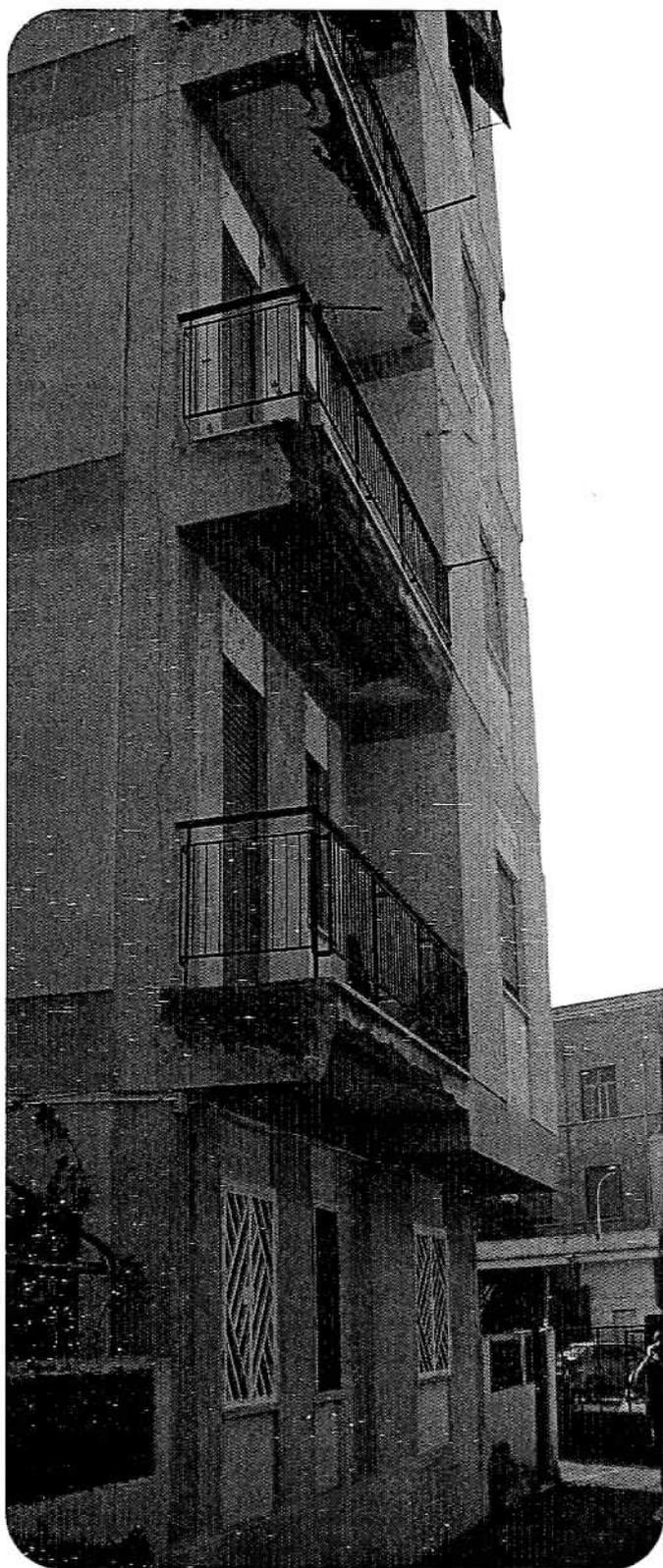


Foto 11 - Vista lato nord-ovest del fabbricato A

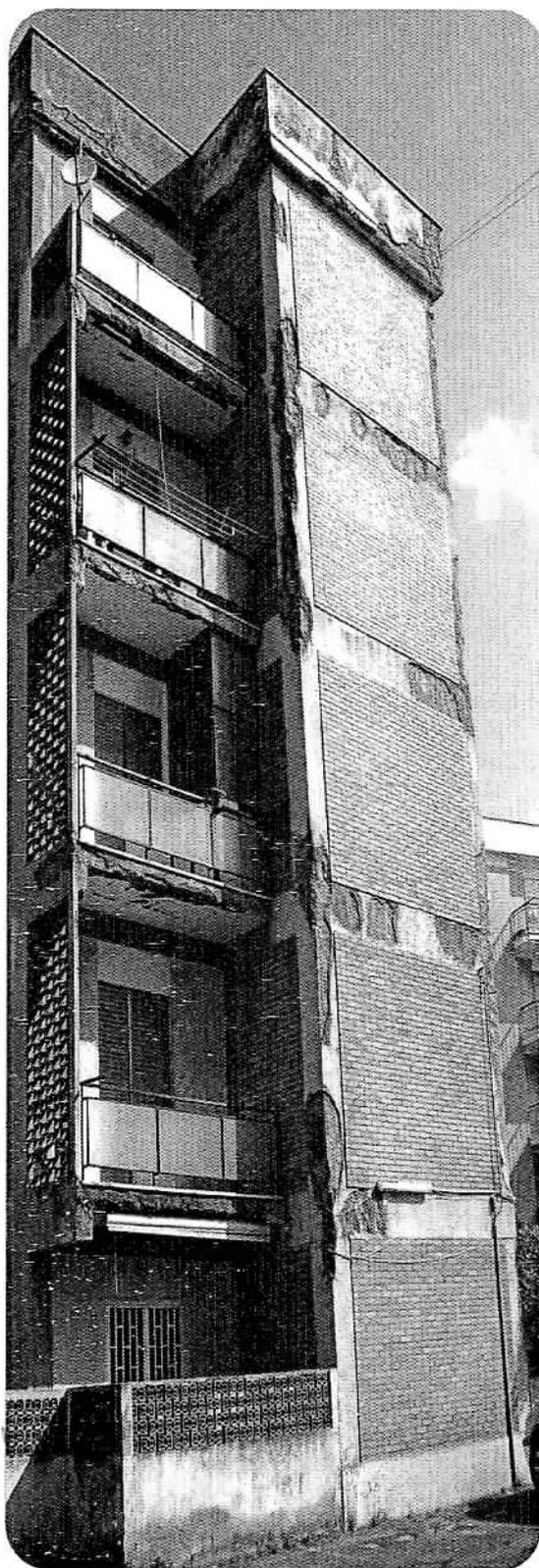


Foto 12 - Vista lato sud del fabbricato A

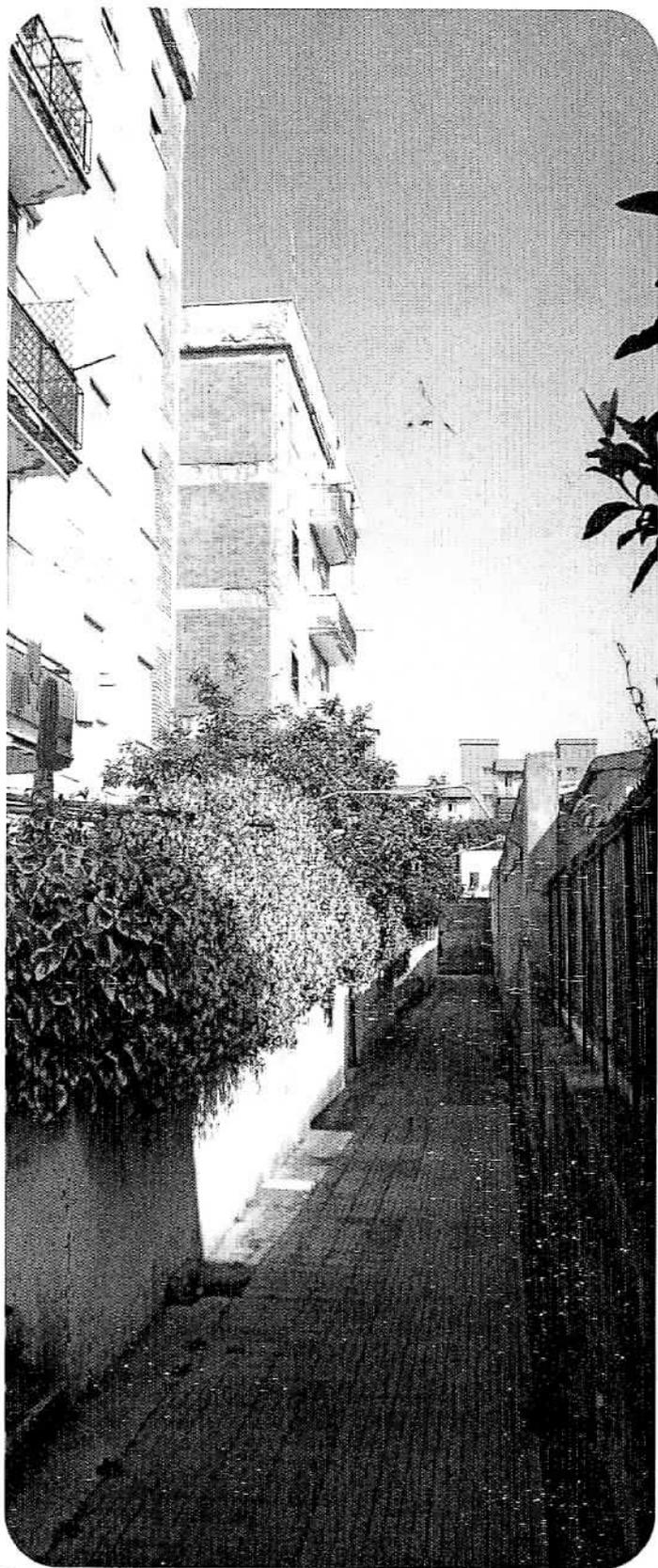


Foto 13 - Vista lato sud dei fabbricati A e B

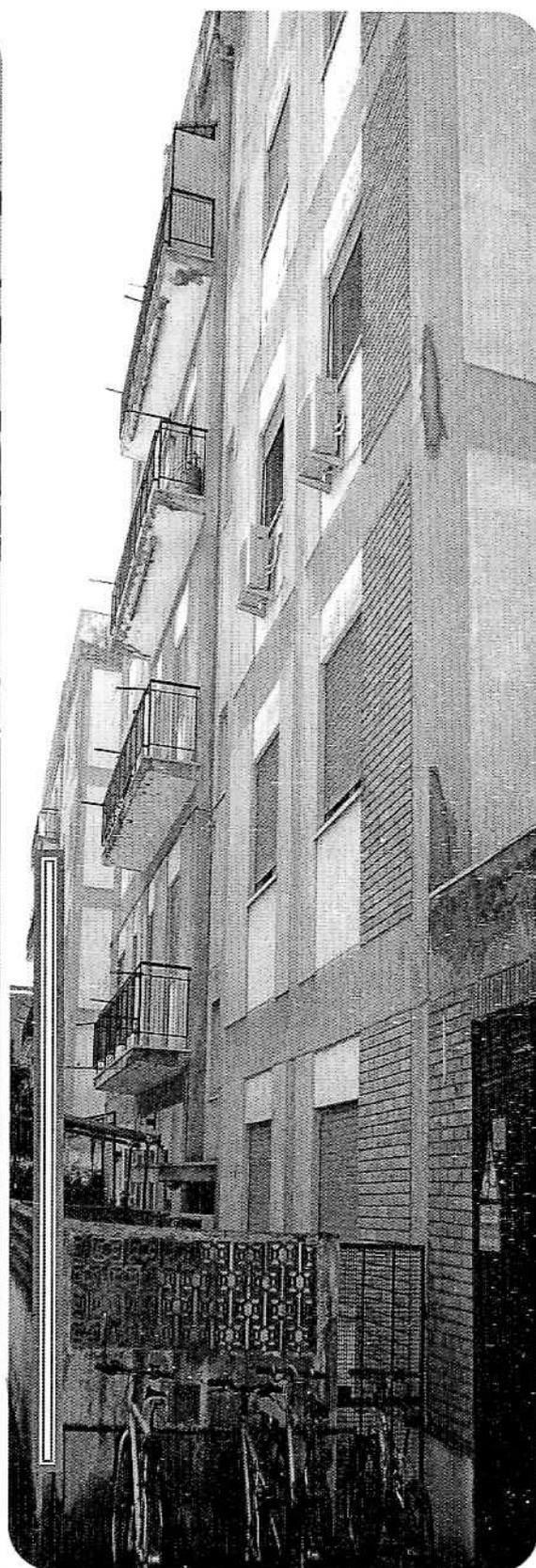


Foto 14 - Facciate principali fabbricati A e B



Foto 15 - Vista lato nord-ovest fabbricati A e B

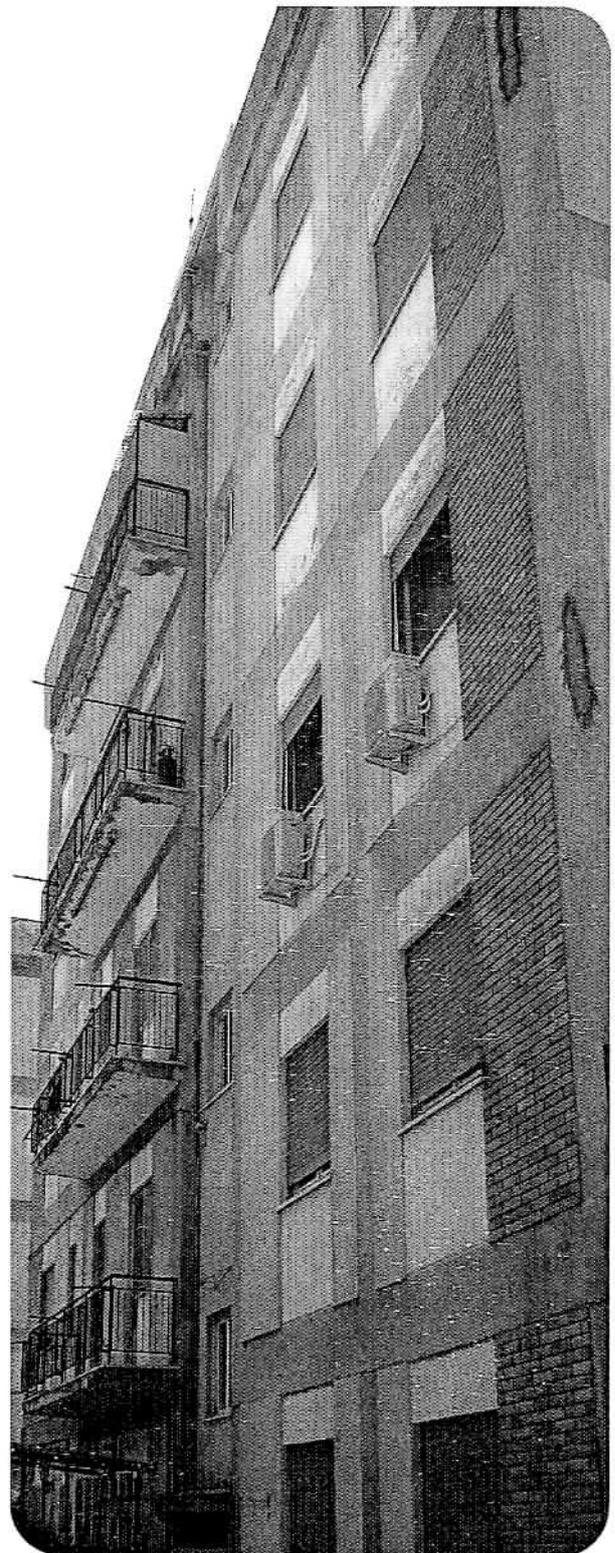


Foto 16 - Vista lato nord del fabbricato B

b. Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio è una tipica palazzina degli anni '60 con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature esterne in muratura; il copriferro delle strutture portanti si presenta in evidente stato di degrado con cospicui e visibili distacchi localizzati. La copertura è piana (vds foto da 17 – 21), con pavimentazione a marmette e si presenta deteriorata con evidente perdita di continuità e problemi di tenuta.

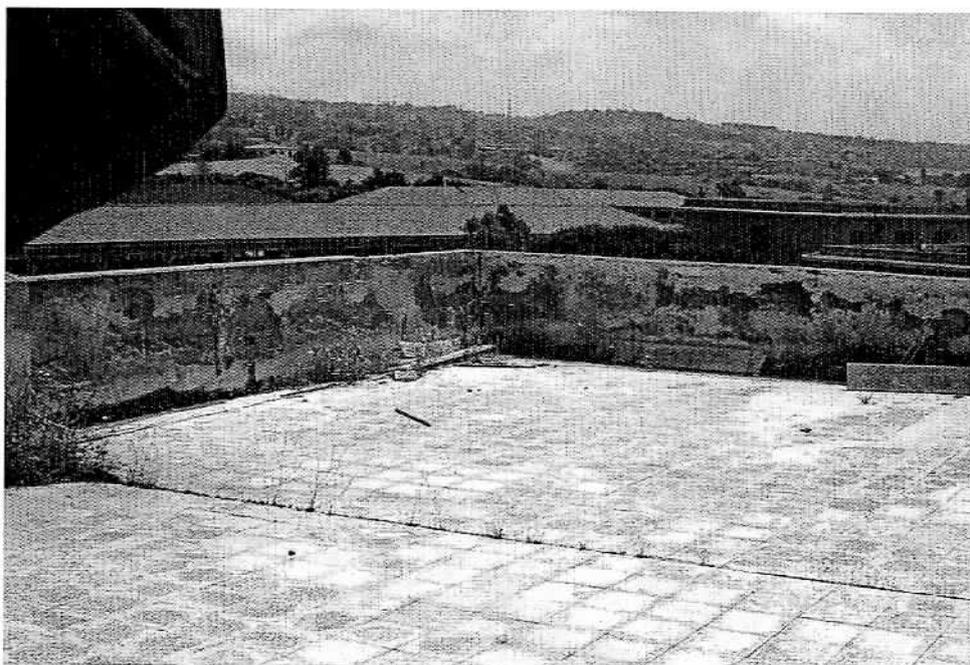


Foto 17

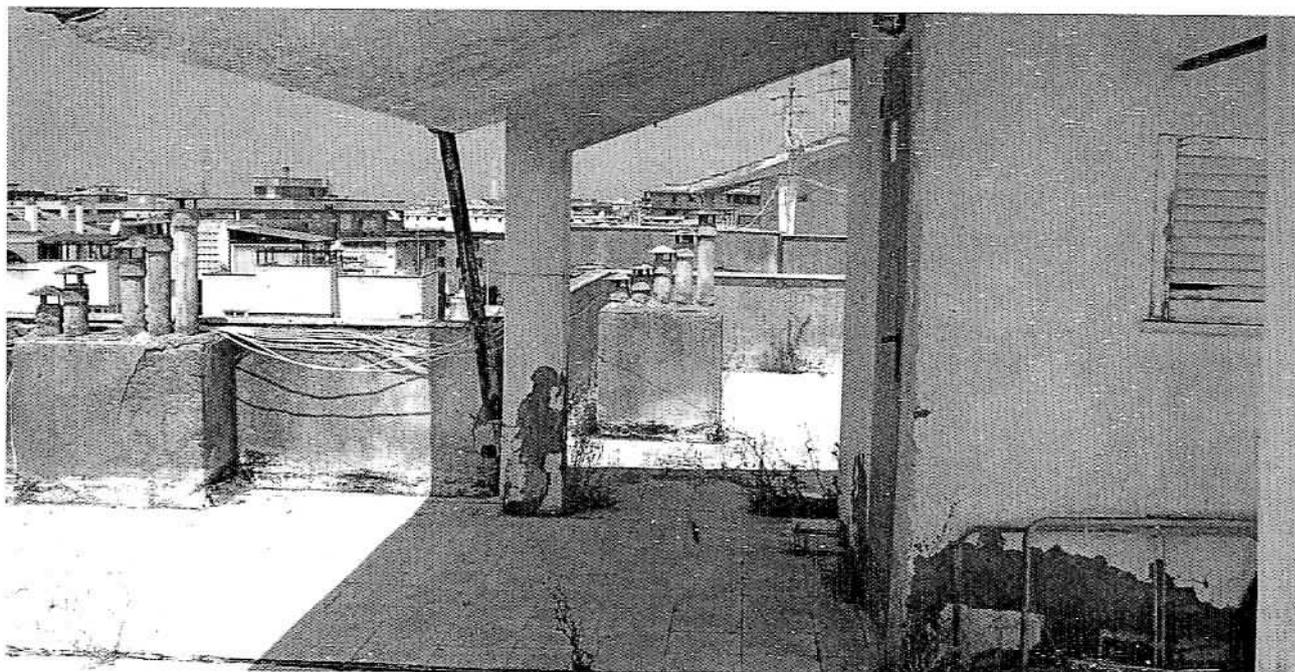


Foto 18



Foto 19

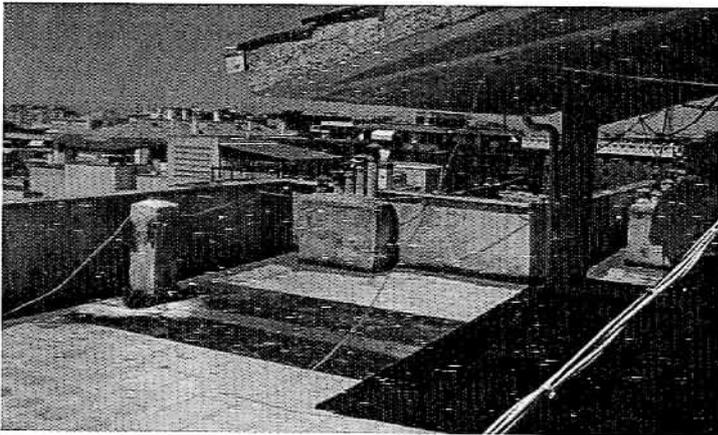


Foto 20



Foto 21

c. Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è costituita da cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, due disimpegno e un ripostiglio. L'alloggio, è dotato di due balconi (vds. *planimetria catastale* in allegato "B").

Le pavimentazioni sono in materiale vario: piastrelle in granagliato nel salone e nelle camere e piastrelle in ceramica per la cucina ed il bagno (allegato "A").

I tramezzi, intonacati e tinteggiati, appaiono in un mediocre stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno e gli esterni in PVC a doppio vetro (allegato "A").

La porta di ingresso è rinforzata (allegato "A").

d. Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico con dispositivi di sezionamento e di protezione;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- impianto citofonico.

Non sono emerse in atti le certificazioni relative agli impianti.

e. Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico dotato di dispositivi di sezionamento e di protezione;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento centralizzato attualmente non funzionante;
- impianto di produzione ACS autonomo con scaldabagno elettrico.

Non sono emerse in atti le certificazioni relative agli impianti.

f. Stato manutentivo dell'edificio

In accordo con gli standard descrittivi concordati lo stato manutentivo dell'edificio complessivamente risulta essere scadente e si considera ai fini della valutazione *pessimo*. Nel dettaglio, si riepiloga di seguito lo stato manutentivo dei singoli elementi costituenti l'edificio.

(2) Prospetti esterni

Si presentano in pessime condizioni di conservazione con vistosi distacchi del copriferro pressoché in tutte le solette dei balconi (vds foto 12), pertanto i paramenti risultano gravemente deteriorati in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata.

(2) **Impianto elettrico comune (illuminazione delle scale e impianto citofonico)**

Si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, sebbene non è emersa in atti la certificazione di conformità alla normativa vigente.

(3) **Copertura**

Si presenta in pessime condizioni di conservazione e consente infiltrazioni.

(4) **Scale e gli androni comuni**

Sono in normali condizioni di manutenzione sebbene risultano evidenti distacchi di intonaco localizzati principalmente sull'ultimo livello del fabbricato. Ciò non di meno, dette porzioni deteriorate non risultano così diffuse da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.

(5) **Impianto di riscaldamento**

Del tipo centralizzato, necessita di radicali interventi di manutenzione ed è in disuso da circa 3 anni.

L'impianto di ascensore è funzionante ed è conforme alla normativa vigente.

Nella tabella di seguito proposta sono riportati, a titolo riepilogativo, le situazioni sopra descritte:

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi del Fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare		
	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

g. Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, che ha più di 40 anni, si presenta in un discreto stato di conservazione. In accordo con gli standard descrittivi concordati, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare risulta complessivamente **buono**. Nel dettaglio, si riepiloga di seguito lo stato manutentivo dei singoli elementi costituenti l'unità immobiliare.

(8) **Pavimenti**

Si presentano in discrete condizioni e non necessitano della sostituzione di oltre il 30% delle superfici (**allegato "A"**).

(9) **Pareti e soffitti**

Si presentano in discrete condizioni e non necessitano della sostituzione di oltre il 30% delle superfici (**allegato "A"**).

(10) Infissi interni

Si presentano in discrete condizioni e non necessitano della sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(11) Infissi esterni

Non hanno manifestato evidenti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(12) Impianto elettrico

E' in uno stato di manutenzione sufficiente, sebbene non è emersa in atti la certificazione di conformità alla normativa vigente.

(13) Impianto idrico e sanitario

E' in discrete condizioni e non richiede consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

(14) Impianto di riscaldamento

E' del tipo centralizzato e non è in servizio da oltre tre anni; richiede, pertanto, la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

Di seguito viene proposta una tabella riepilogativa dello stato conservativo relativo all'unità immobiliare in parola.

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 di riscaldamento	X	

h. Servitù attive e passive

Non sono emerse in atti documentazioni comprovanti l'esistenza di servitù.

4. DATI CATASTALI

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

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
24	2116	542	3	A/2	3	7,5 VANI
24	2116	510				POSTO AUTO SCOPERTO

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Per l'inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli si rimanda al Piano Regolatore Generale di Civitavecchia ed al Ptp.

Di seguito si riporta uno stralcio del PRG dal quale si possono estrapolare alcuni estremi della normativa di riferimento.

“ **CAPO I PARTE GENERALE - Art. 1 -** In base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 4.000, allegati P2 e P4.....**CAPO II SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE - Art. 5 -** Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 4.000 - P2 e P4 - secondo le seguenti classificazioni:

A) Zone residenziali

- 1) agricole - tipo edilizio A;
- 2) di ampliamento e ristrutturazione edilizia – tipi edilizi: B - C - D - E - F - G - H;
- 3) di completamento delle zone urbanizzate U;
- 4) di ristrutturazione viaria ed edilizia delle zone urbanizzate R;

B) Zone a destinazione particolare

- 1) per attrezzature: aree di uso pubblico per i centri di quartiere - aree di uso pubblico per servizi generali;
- 2) speciali: zone industriali - portuali - ferroviarie militari - sportive - balneari – turistico-termali;
- 3) vincolate: "non edificandi" - verde pubblico – verde privato - rimboscimento - cimiteriale.

I fabbricati oggetto della stima ricadono nella categoria A – zone residenziali.”

6. CONSISTENZA (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 (m²)	132 mq
Superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	12 mq

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

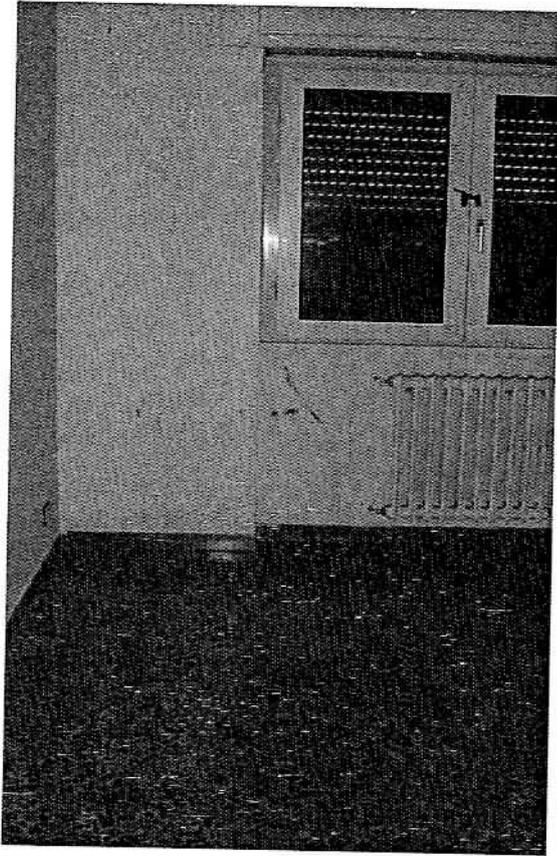
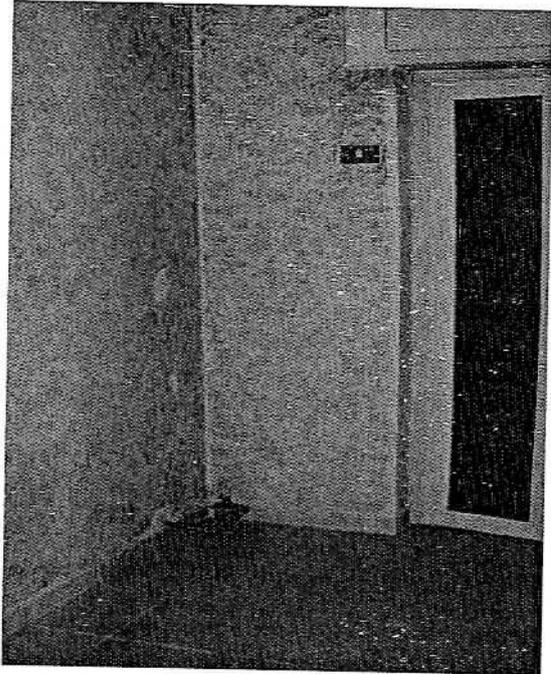


Foto A1 A2 Particolari infissi esterni e pavimento



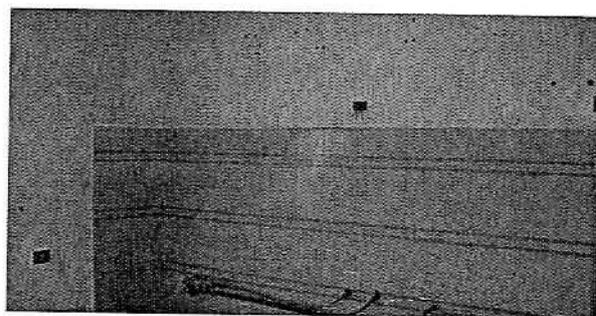
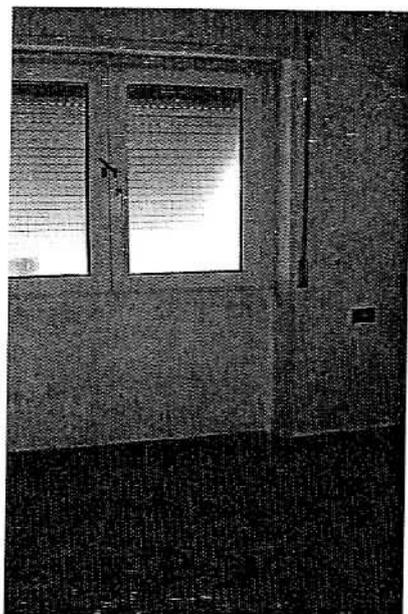
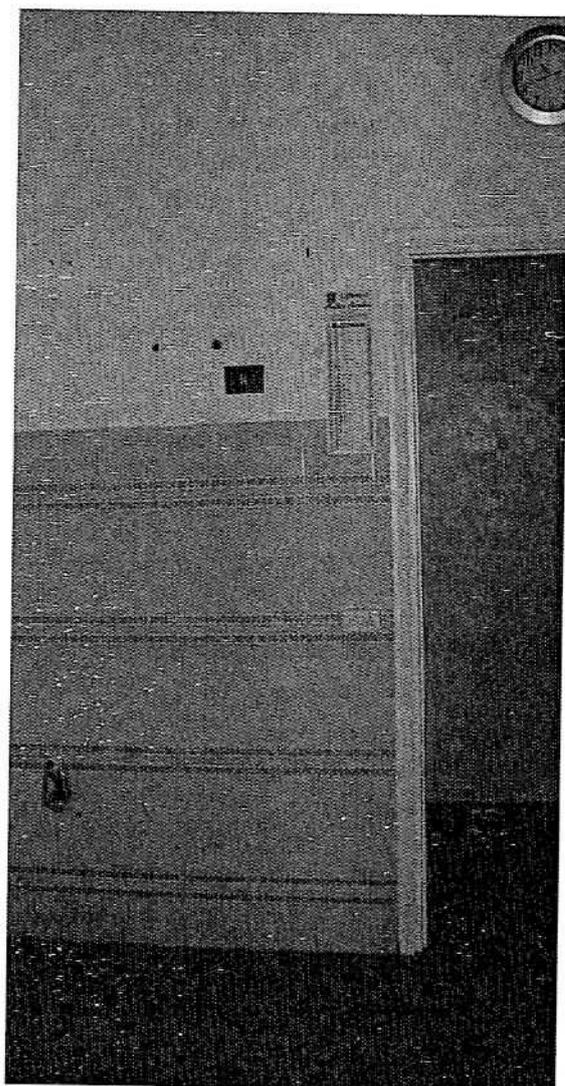


Foto A3 A4 A5 Particolari infissi e Cucina



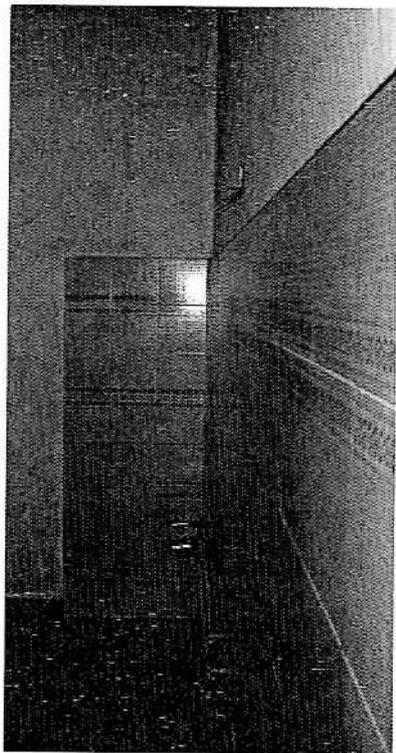
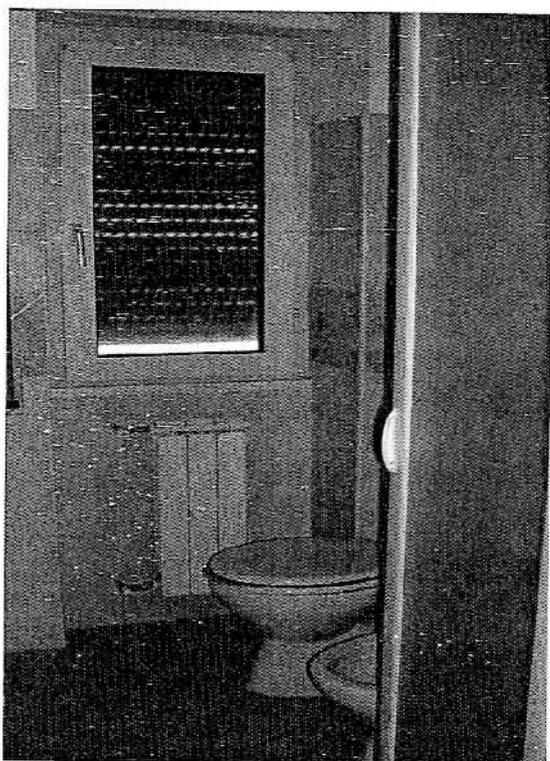


Foto A6 A7 Particolari cucina e bagno



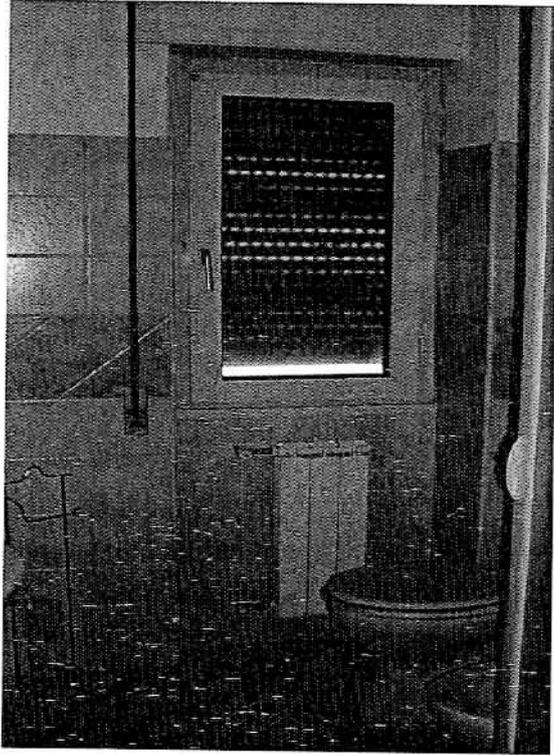
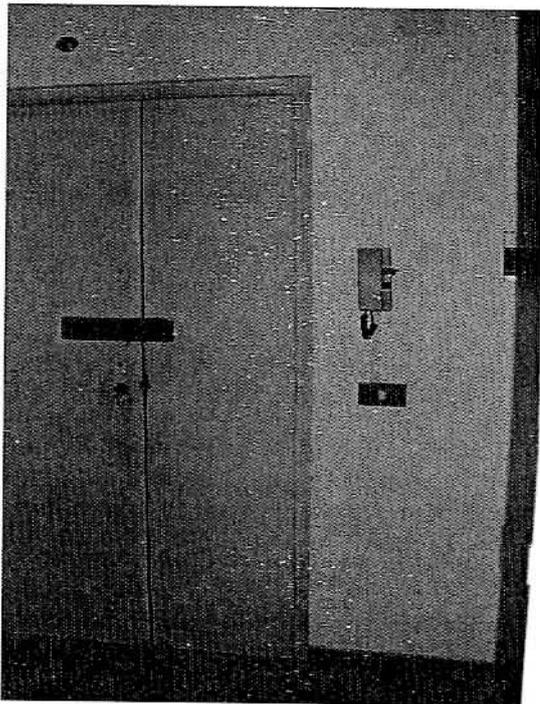


Foto A8 A9 Particolari Bagno e porta d'ingresso



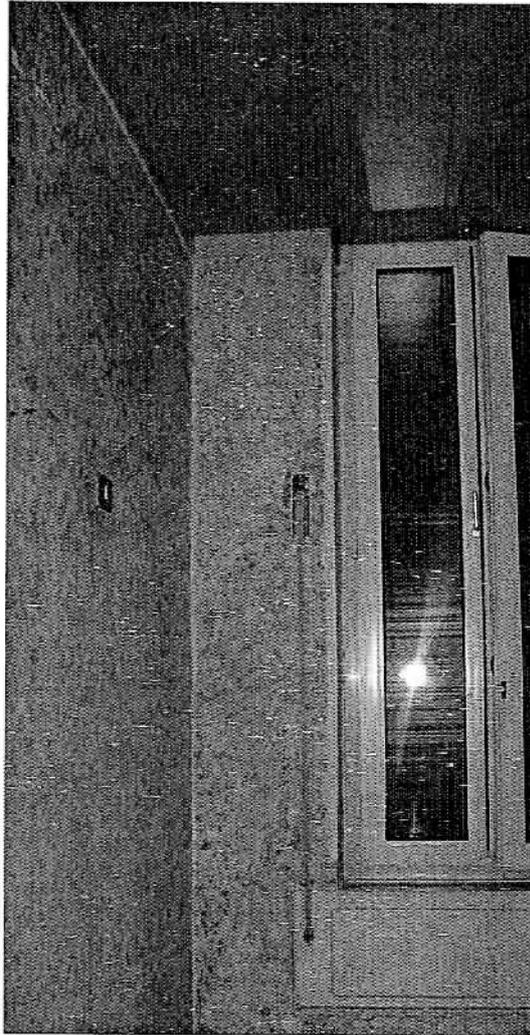
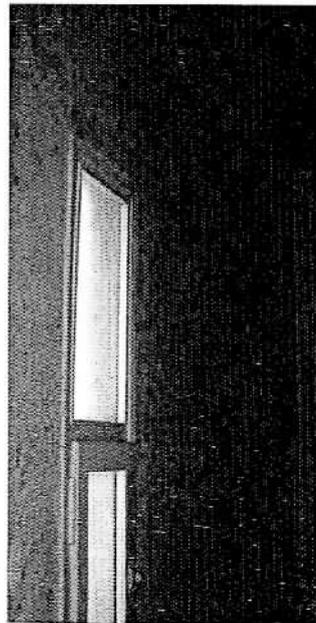


Foto A10 A11 Particolari
Camera da letto



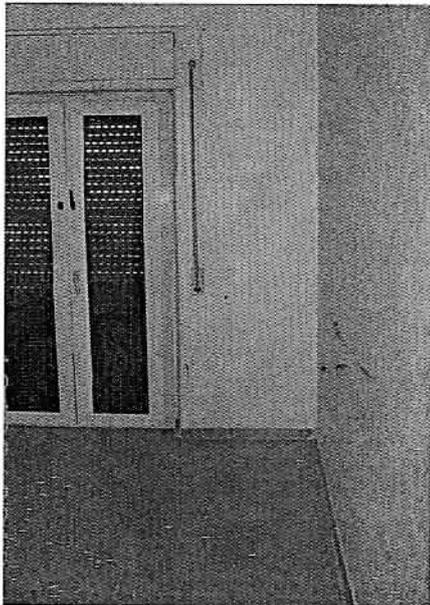
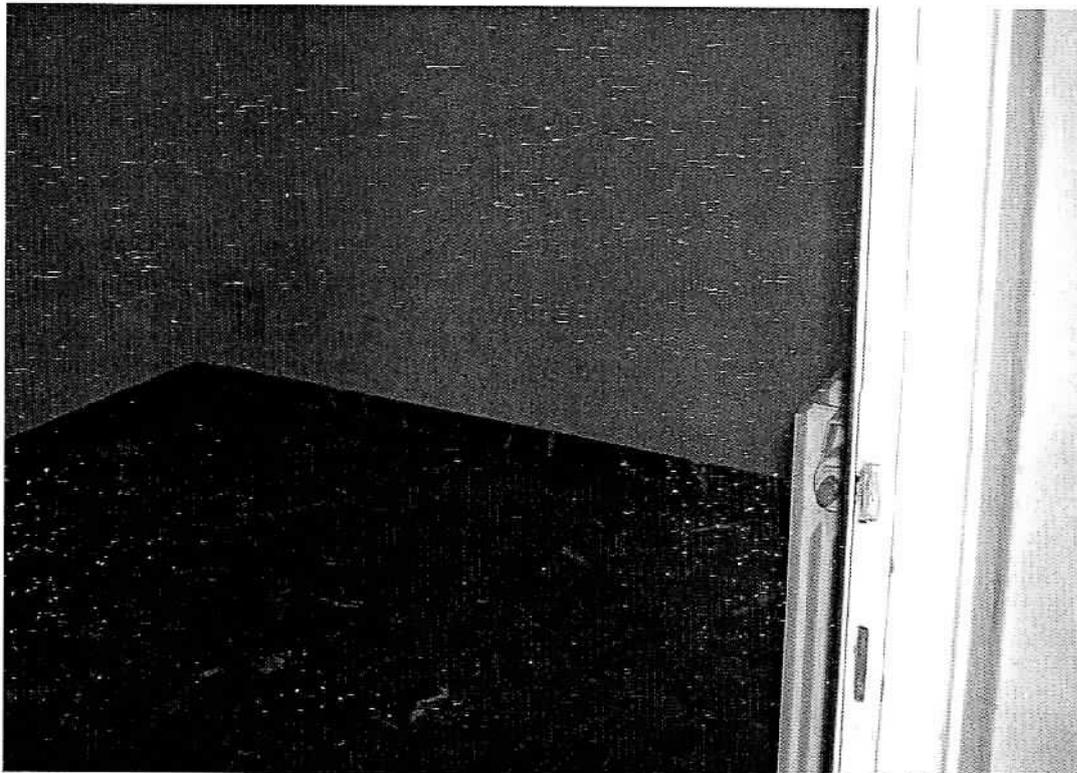


Foto A12 A13 Particolari
Camera da letto



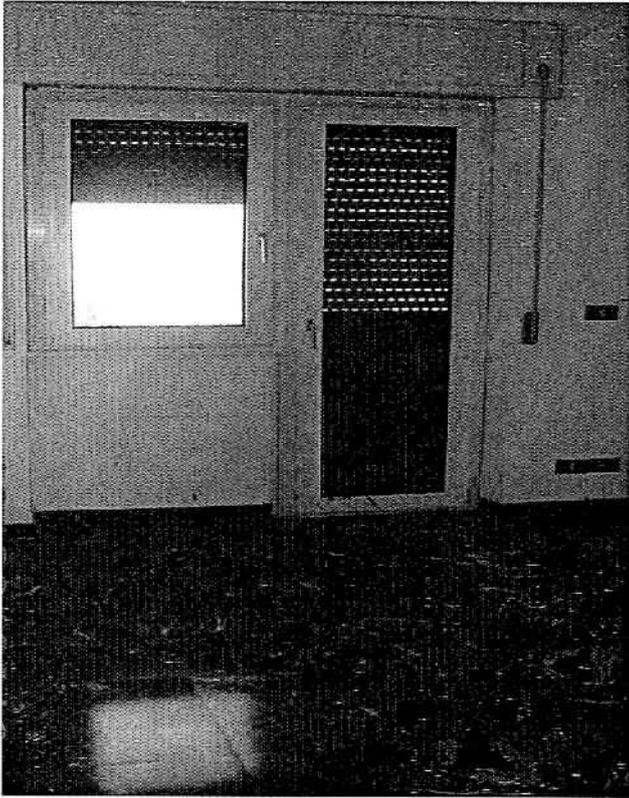


Foto A14 Particolari Camera da letto

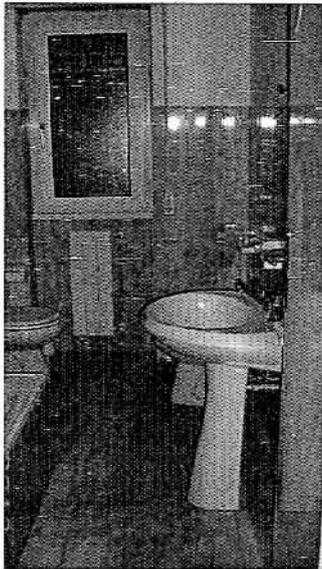


Foto A15 Particolari Bagno



Foto A16 Particolari Bagno