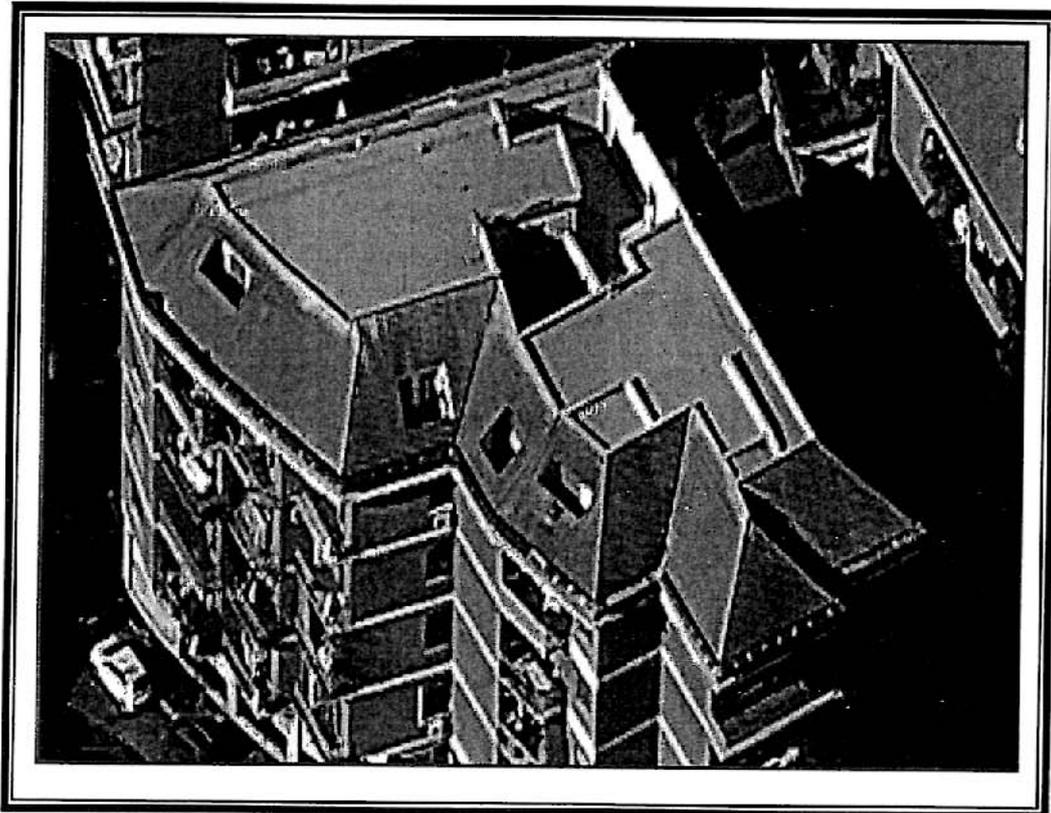




*Ministero della Difesa*  
Direzione dei Lavori e del Demanio  
Ufficio Generale Dismissioni Immobili  
Piazza della Marina, 4 - 00196 Roma

## RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

**Alloggio codice ERM 0941**  
**Via Roccagorga n.15, - ROMA (RM)**



<i>Scheda riepilogativa</i>	Pag.3
<b>169.OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE</b>	Pag.4
<b>170.UBICAZIONE</b>	Pag.4
ww. Ubicazione e accessibilità	Pag.4
xx. Confini	Pag.5
<b>171.DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE</b>	
a. Caratteri generali e tipologici	Pag.6
b. Struttura e finiture dell'edificio	Pag.10
c. Struttura e finiture dell'unità immobiliare	Pag.12
d. Impianti tecnologici dell'edificio	Pag.12
e. Impianti tecnologici dell'unità immobiliare	Pag.12
f. Stato manutentivo dell'edificio	Pag.13
(25) <i>Prospetti esterni</i>	
(2) <i>Impianto elettrico comune (illuminazione delle scale e impianto citofonico)</i>	
(3) <i>Copertura</i>	
(4) <i>Scale e gli androni comuni</i>	
(5) <i>Impianto di riscaldamento e ascensori</i>	
g. Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Pag.14
(169) <i>Pavimenti</i>	
(170) <i>Pareti e soffitti</i>	
(171) <i>Infissi interni</i>	
(172) <i>Infissi esterni</i>	
(173) <i>Impianto elettrico</i>	
(174) <i>Impianto idrico e sanitario</i>	
(175) <i>Impianto di riscaldamento</i>	
h. Servitù attive e passive	Pag.15
<b>172.DATI CATASTALI</b>	Pag.15
<b>173.INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI</b>	Pag.15
<b>174.CONSISTENZA (SUPERFICIE CONVENZIONALE)</b>	Pag.16
<b>175.SITUAZIONE LOCATIVA</b>	Pag.16
<b>ALLEGATO A</b>	
<b>ALLEGATO B</b>	

**Scheda riepilogativa**

<b>Data sopralluogo:</b>	<b>03/09/2013</b>
<b>Alloggio:</b>	<b>ERM 0941</b>
<b>Indirizzo:</b>	<b>Via Roccagorga n.15 - ROMA</b>
<b>Piano:</b>	<b>QUINTO di edificio dotato di ascensore</b>
<b>Descrizione:</b>	<i>Alloggio al piano QUINTO, scala B, int.11 di una palazzina di cinque piani fuori terra di complessivi 25 alloggi. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura esterna in muratura a cassa vuota, tetto a falde..</i>
<b>Esposizione ed esposizione</b>	<i>L'unità non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, né tantomeno il fabbricato si trova in posizione di particolare pregio e le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle medie della zona di riferimento.</i>
<b>Data di abitabilità dell'edificio:</b>	<u>circa 1965</u>
<b>Consistenza unità immobiliare:</b>	<b>113 mq</b>
<b>Attuale uso unità immobiliare:</b>	<b>LIBERO</b>
<b>Stato di manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare:</b>	<u>MEDIOCRE</u>
<b>Stato di manutentivo e conservativo dell'edificio:</b>	<u>NORMALE</u>

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
909	1994	569	4	A/2	2	5 VANI
0	0	0	0	//	0	0 mq
0	0	0	0	//	0	0 mq

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

La presente relazione è stata fatta 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 **ERM 0941**) sita al **Piano QUINTO (con ascensore)** del fabbricato ubicato in nel Comune di Roma - Provincia di Roma in aderenza ai parametri evidenziati dalla normativa su citata.

## 2. UBICAZIONE

### a. Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semicentrale del quadrante Sud-Est della città di Roma, prossimo alle principali linee di trasporto urbano (a poche centinaia di metri ci sono le stazioni della metro A "Arco di travertino" e "Colli Albani").

Il quartiere si articola intorno alla chiesa parrocchiale di S. Gaspare Del Bufalo ultima opera realizzata dall'architetto Nervi. Nelle vicinanze c'è la Via Appia Nuova che è una delle principali vie di comunicazione di Roma.

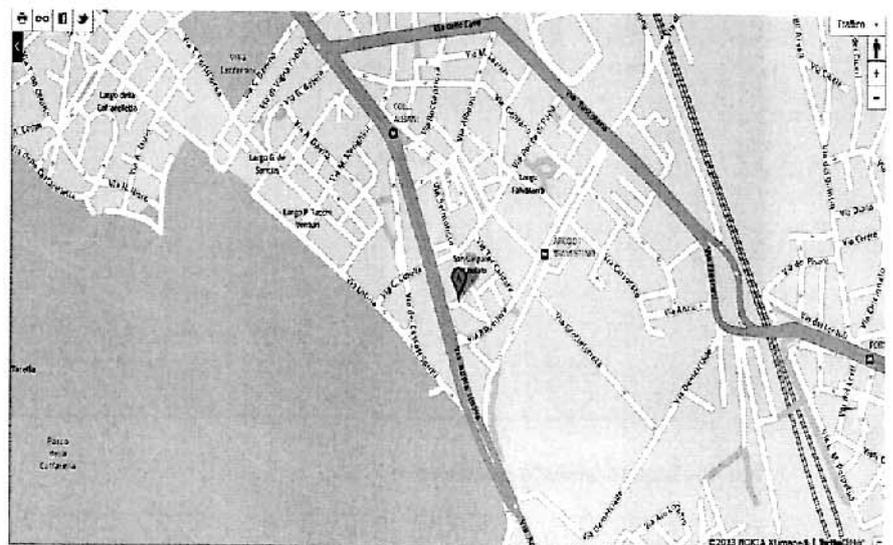
La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio.

La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di vario tipo, ipermercati, mercato rionale, scuole materne, elementari, medie e superiori, asili nido, e centri sportivi.

L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità e le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle medie della zona di riferimento.

Fig.1 – Stralcio mappa della città con indicazione della posizione dell'immobile.



## b. Confini

L'area di sedime confina a sud con Via Roccagorga (dove vi è anche l'ingresso allo stabile) e ad est con Via Castro dei Volsci (fig. 2, 3, 4, 5). L'edificio è ubicato in un lotto pianeggiante, a poche decine di metri dalla Via Appia Nuova.

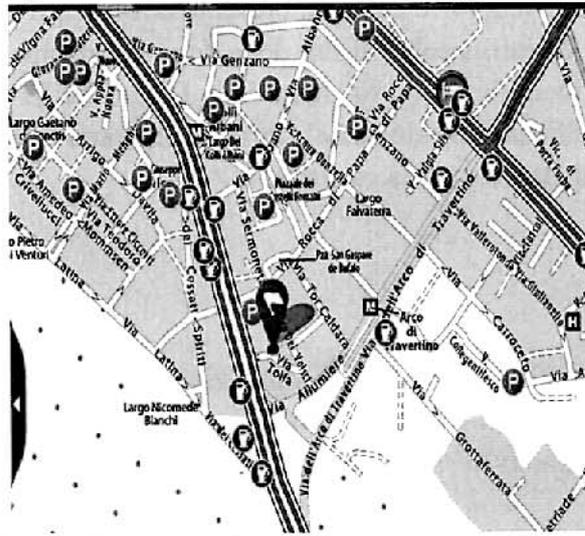


Fig.2 - Indicazione dei servizi di zona



Fig.3 - Vista aerea dell'immobile.

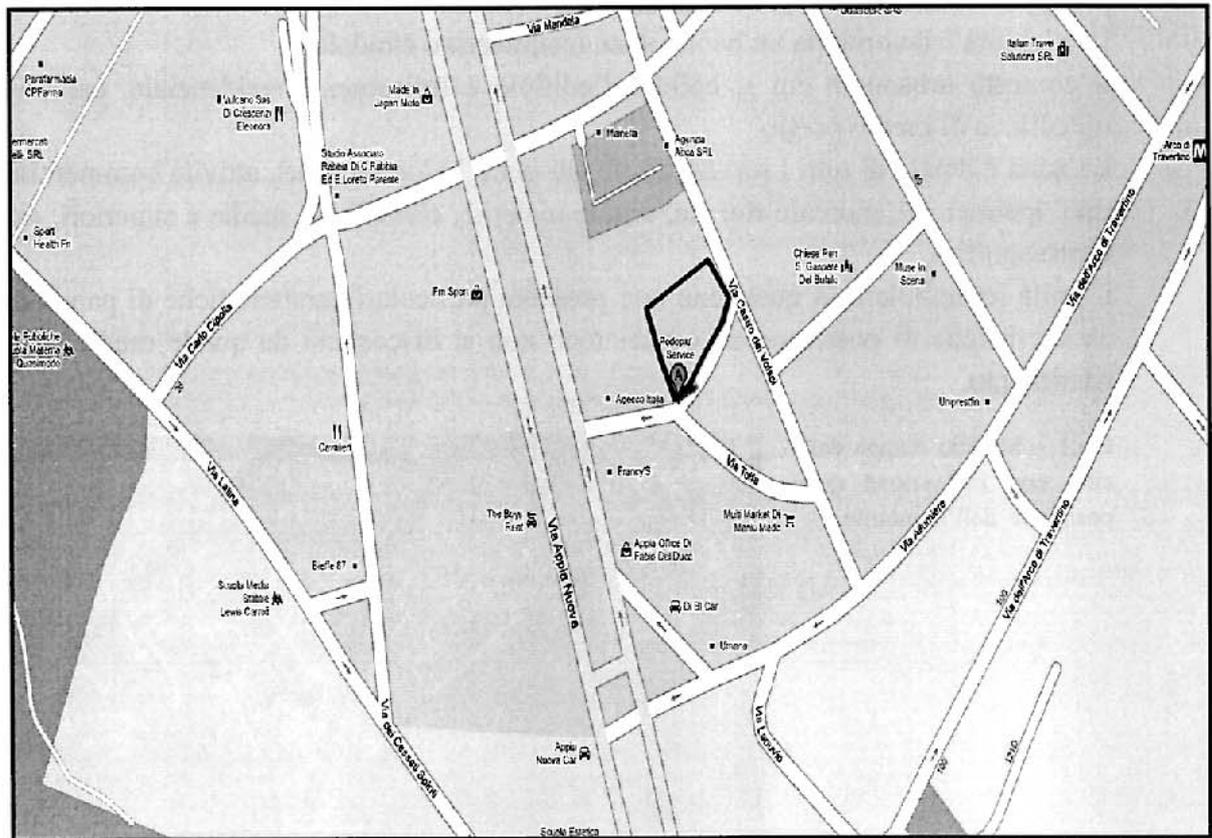


Fig.4 - Inquadramento quartiere



Fig. 5 - Fotografia aerea del fabbricato

### 3 DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

#### a. Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, è costituito da due scale ("A" e "B") ciascuna dotata di ascensore; entrambe portano dal piano terra al 4 piano fuori terra, le abitazioni all'ultimo piano sono raggiungibili solo tramite le scale. Al quinto ed ultimo piano si trovano 2 unità immobiliari (raggiungibili rispettivamente tramite le due scale A e B), dei terrazzi ad uso stenditoio ed alcuni locali ad uso cantine. Al piano terra, adiacenti alle scale di accesso, sono presenti vari locali adibiti a negozi c/o attività commerciali di varia natura che, nel complesso, contribuiscono ad elevare il livello e la qualità di servizi della zona (vds fig 2). Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti. L'immobile, la cui abitabilità risale agli anni sessantacinque, è realizzato in cemento armato con tamponature esterne in muratura rivestite a cortina. Le coperture sono a falda (foto da n.6 a n.17) con rivestimento in eternit.



Foto 6 – Vista androne



Foto 7- Fabbricato vista sud



Foto 8 – Vista androne del fabbricato



Foto 9 – Vista androne del fabbricato



Foto 10 - Vista lato sud del fabbricato



Foto 11- Vista lato sud-ovest del fabbricato



Foto 12 - Vista lato nord del fabbricato



Foto 13 - Vista lato est del fabbricato

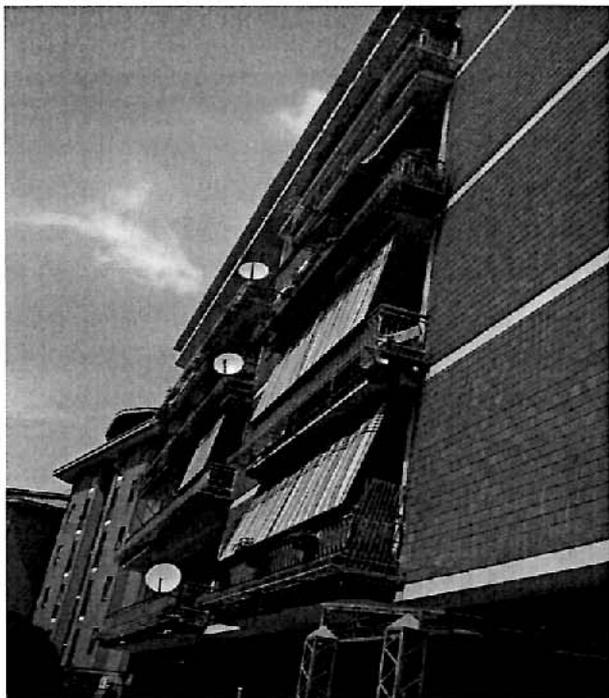


Foto 14 - Vista lato ovest del fabbricato



Foto 15 - Vista lato est del fabbricato



Foto 16 - Foto17 - Vista lato nord dei fabbricati

### **b. Struttura e finiture dell'edificio**

L'edificio è una tipica palazzina degli anni '65 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 in parte a falde (rivestimento superficiale costituito da lastroni in eternit) ed in parte piana (vds foto da 18 – 22) e, si presenta deteriorata con evidente perdita di continuità e problemi di tenuta.

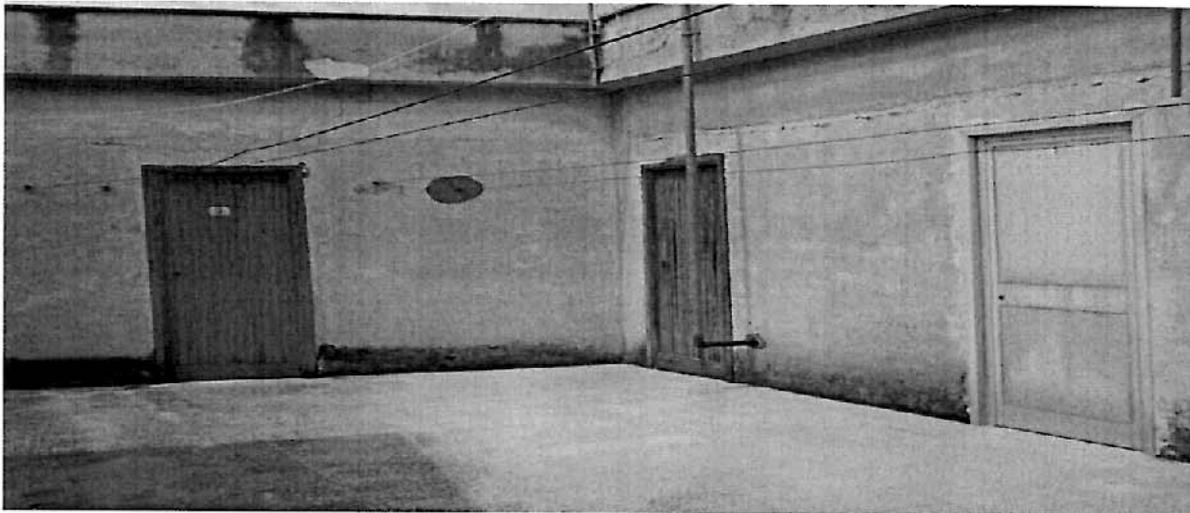


Foto 18 – Lastrico solare



Foto 19 – Lastrico solare



Foto 20 - Cantine

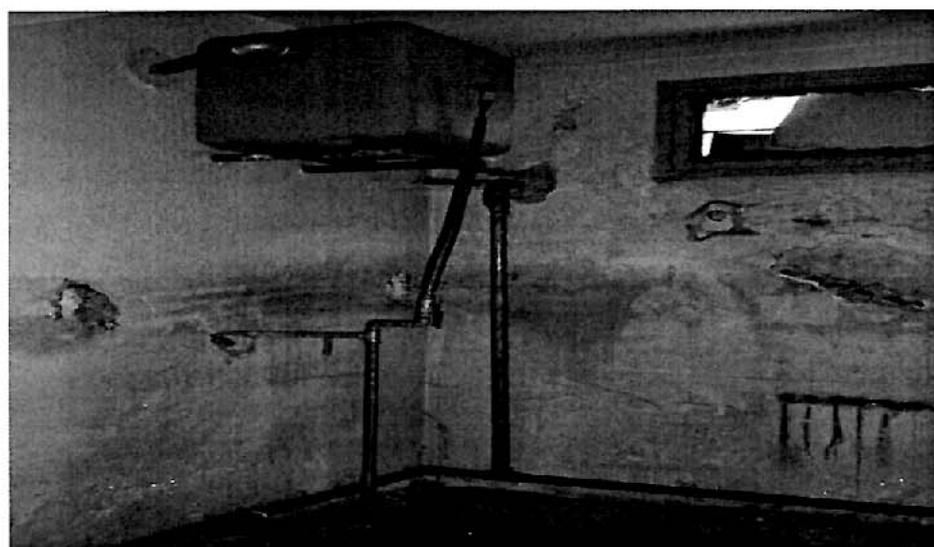


Foto 21 - Lavatoio



Foto 22 – Particolare della copertura – lastre in eternit.

#### **c. Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è costituita da cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un terrazzo e due ripostigli all'esterno. L'alloggio è sito al piano quinto Di pertinenza dell'alloggio c'è un posto auto coperto. (vds. planimetria catastale in allegato "B").

Le pavimentazioni sono in materiale vario: marmo nel salone e nell'ingresso, parquet 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 quelli esterni in legno con vetro singolo. (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;
- Impianto ascensore.

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;
- impianto di produzione ACS autonomo.

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 si considera ai fini della valutazione **NORMALE**. Nel dettaglio, si riepiloga di seguito lo stato manutentivo dei singoli elementi costituenti l'edificio.

### 1) *Prospetti esterni*

Completamente rivestiti con mattoncini rossi i quali si presentano in buone condizioni di manutenzione; è comunque opportuno sottolineare che la perdita di parte dell'intonaco e del copriferro dai cornicioni con distacco delle copertine dei balconi compromettono l'aspetto estetico dell'intero edificio. 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 buono stato di conservazione. Non di meno non è emersa agli 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 conservazione sebbene risultano evidenti distacchi di intonaco localizzati principalmente sull'ultimo livello del fabbricato e piccole porzioni di vetrate rotte. 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 e ascensori*

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato, non necessita di radicali interventi di manutenzione e risulta efficiente e funzionante.

Gli ascensori delle due scale sono perfettamente funzionanti.

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

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi del Fabbricato</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>	X	
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	X	
<b>Copertura</b>	X	
<b>Scale, e parti comuni</b>		X
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>		X
<b>Ascensore</b>		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 MEDIOCRE. Nel dettaglio, si ricapitola di seguito lo stato manutentivo dei singoli elementi costituenti l'unità immobiliare.

##### **1) Pavimenti**

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

##### **2) Pareti e soffitti**

Si presentano in condizioni tali da non ritenere necessitano della sostituzione di oltre il 30% delle superfici (allegato "A").

##### **3) Infissi interni**

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

##### **4) Infissi esterni**

A vetro singolo in legno solo nel salone e nella camera ed evidenziano problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

##### **5) Impianto elettrico**

Si presenta in buono stato di funzionamento, ma non è emersa in atti la certificazione di conformità alla normativa vigente.

##### **6) Impianto idrico e sanitario**

l'impianto idrico-sanitario non richiede interventi di manutenzione straordinaria.

##### **7) Impianto di riscaldamento**

E' del tipo centralizzato con elementi radianti in alluminio. Non è richiesta la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>		<b>X</b>
<b>Pareti e soffitti</b>	<b>X</b>	
<b>Infissi esterni</b>	<b>X</b>	
<b>Infissi interni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>		<b>X</b>
<b>Impianto di riscaldamento</b>		<b>X</b>

#### **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 Roma come di seguito riportato.

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
909	1994	569	4	A/2	2	5 VANI
0	0	0	0	//	0	0 mq
0	0	0	0	//	0	0 mq

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Per l'inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli si rimanda al Piano Regolatore Generale di Roma ed alle norme tecniche di attuazione del prg approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Di seguito si riporta uno stralcio del PRG foglio 18 dal quale si può estrapolare la caratterizzazione del territorio.



## 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.

<b>Tabella riepilogativa superficie catastale</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>113</b>
<b>Superficie catastale di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
<b>Superficie catastale di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>

Le superficie su citate si sono evidenziate dalla documentazione catastale inoltrata a questo ufficio dal competente Reparto infrastrutture con lettera prot.9497 cod.id.12 ind.cl. 7.6.6 del 9/4/2014.

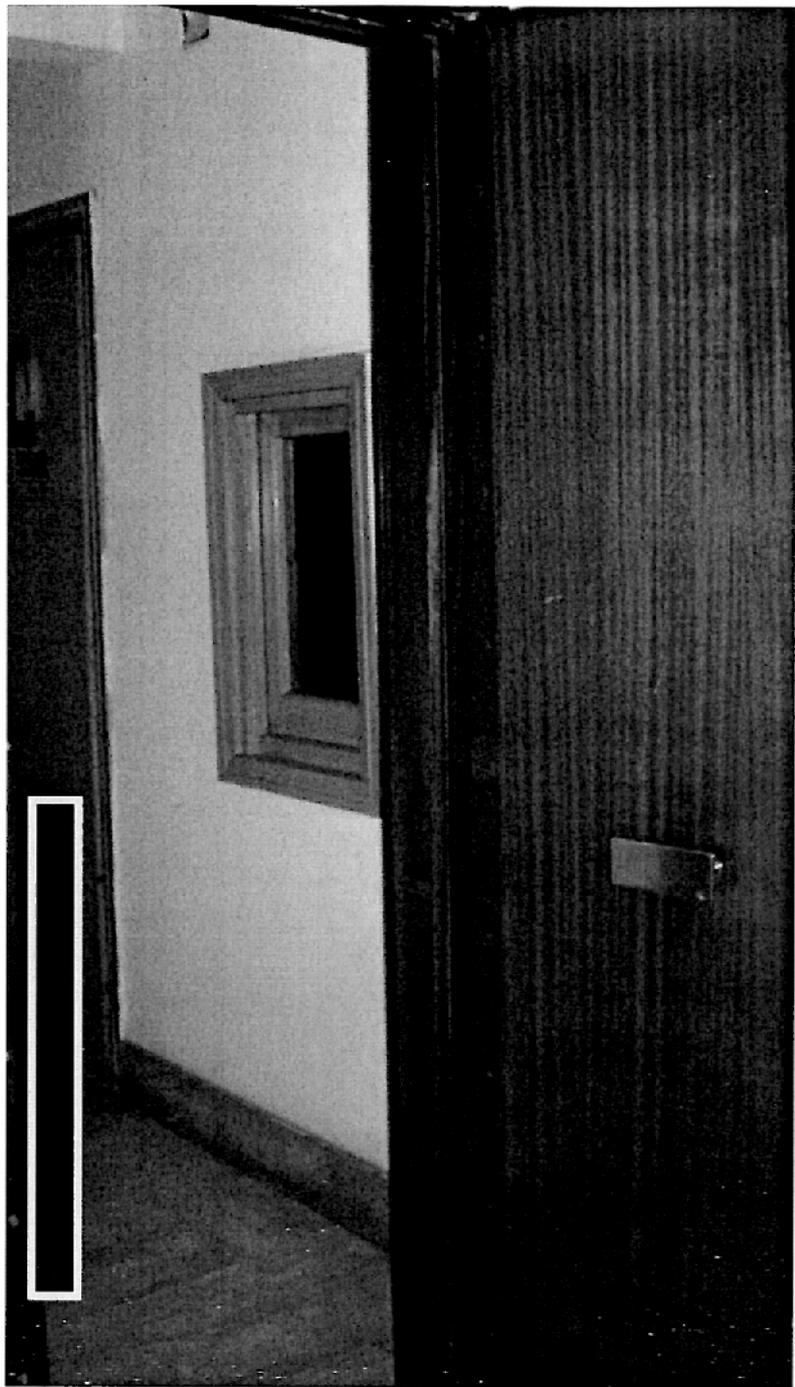
## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

La situazione locativa del bene al momento della valutazione.

<b>Utente/Conduttore</b>	<b>Scadenza atto di concessione</b>	<b>Canone annuo (€)</b>
<b>LIBERO</b>	//	//

**Allegati :**

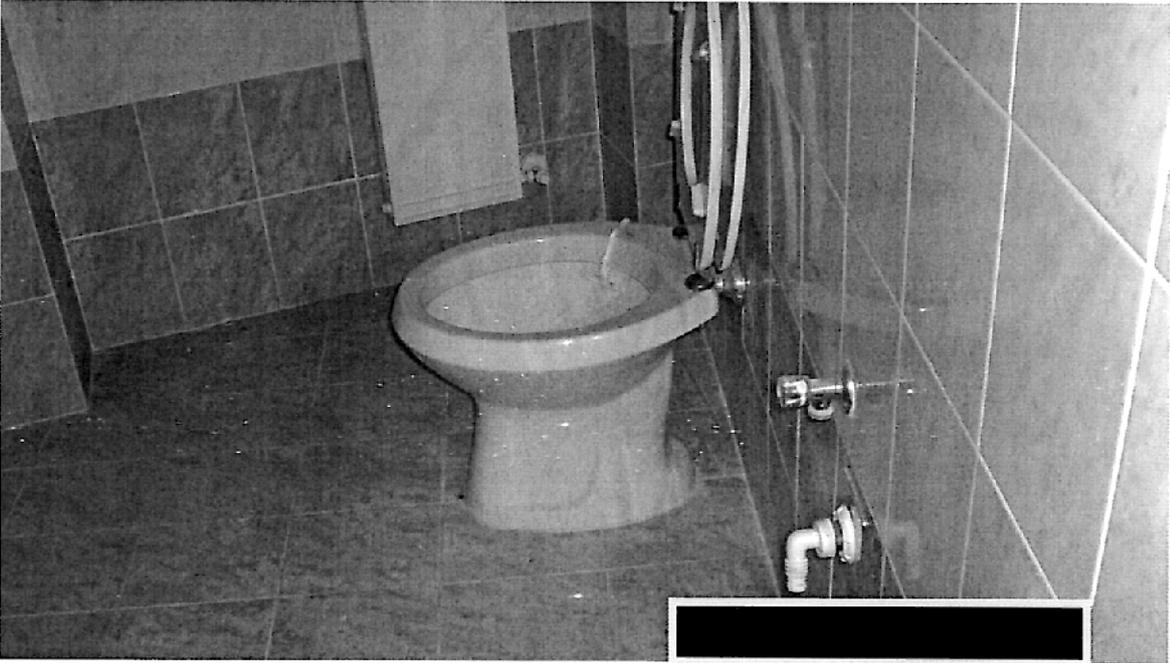
- A. Documentazione fotografica**
- B. Visura catastale e planimetrie catastali**



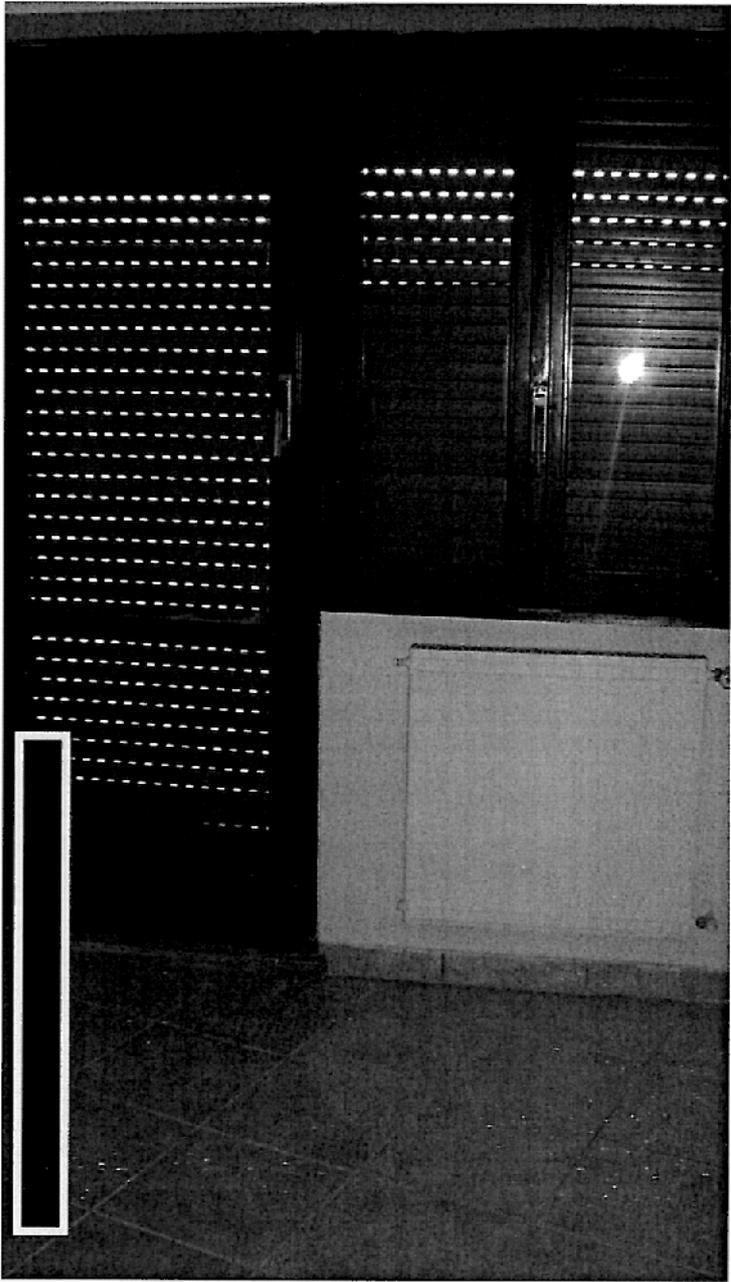
Particolari della porta di ingresso e dell' ingresso dell'alloggio.



Particolari impianto elettrico



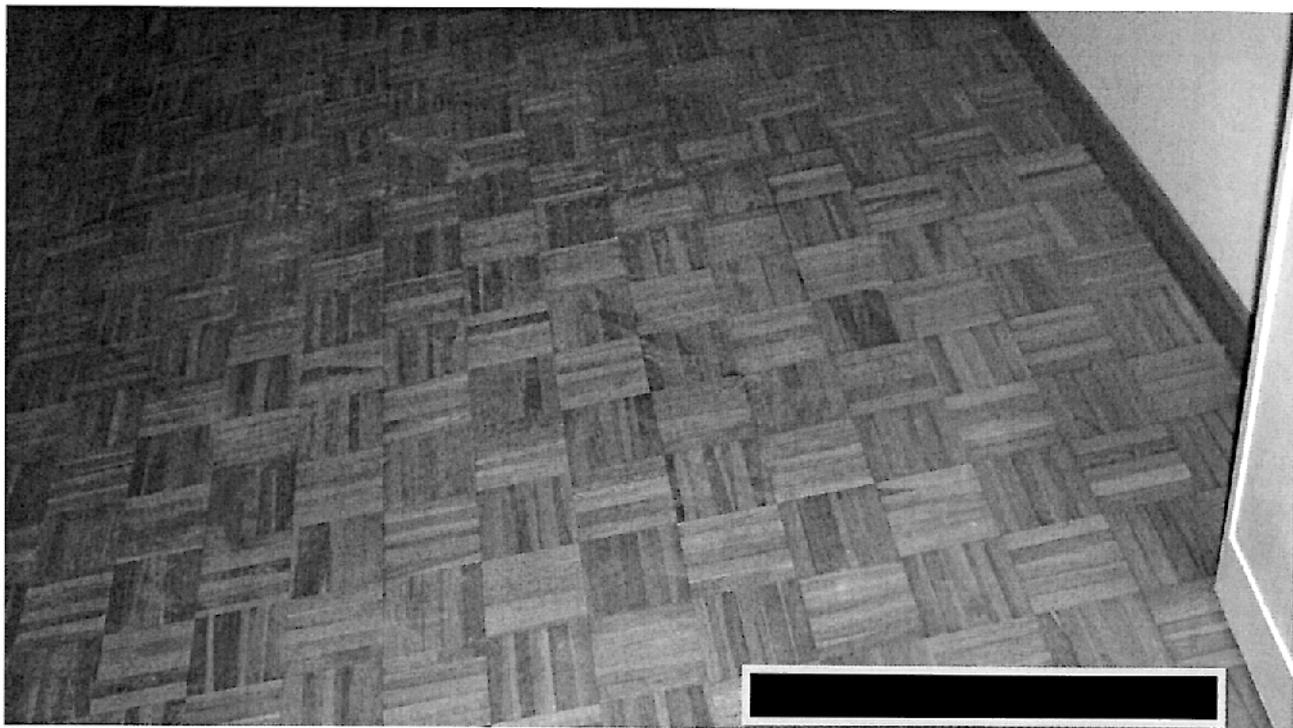
Particolari bagno



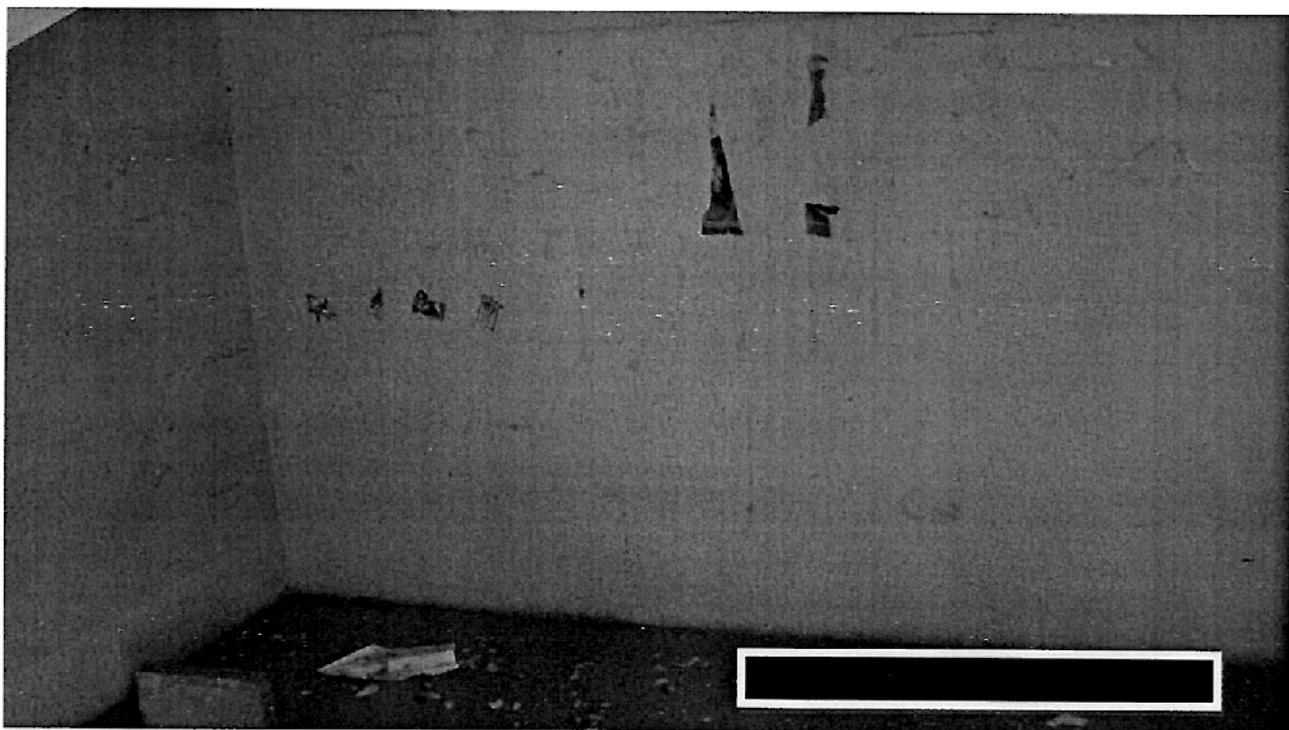
Particolare soggiorno



Particolare cucina



Particolare camere





Particolare terrazzo esterno

