



## **10° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**- Via Metastasio 99 – 80125 Napoli -**

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

### **AST ENA 0155**

Via Casaliciello, 15 - Scala B - Int. 12- secondo

80048 Sant'Anastasia (NA)

---



## **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**

**ALLEGATI**

## Scheda riassuntiva

**Data sopralluogo:**

**Indirizzo:**

*Via Casaliciello, 15 -80048 Sant'Anastasia (NA)*

**Descrizione:**

*Trattasi di alloggio al piano secondo, interno 12 di un edificio a 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, costituito da una struttura in cemento armato (per la parte strutturale orizzontale) e copertura piana non calpestabile*

**Data di costruzione dell'edificio:**

*1979;*

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

**Consistenza unità immobiliare:**

*139.00 mq.*

**Attuale uso unità immobiliare:**

**Identificativi catastali:**

*Comune di Sant'Anastasia (NA) foglio 13 P.III 887 SUB.95*

## 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. **ENA0155** - CODICE BUDGET **4715**) **sita, al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla via Casaliciello 15. *L'unità immobiliare presenta 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 periferica 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 ben collegata alle principali arterie di collegamento con paesi limitrofi e/o autostrade . Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi sono presenti uffici pubblici di interesse primario (poste italiane).

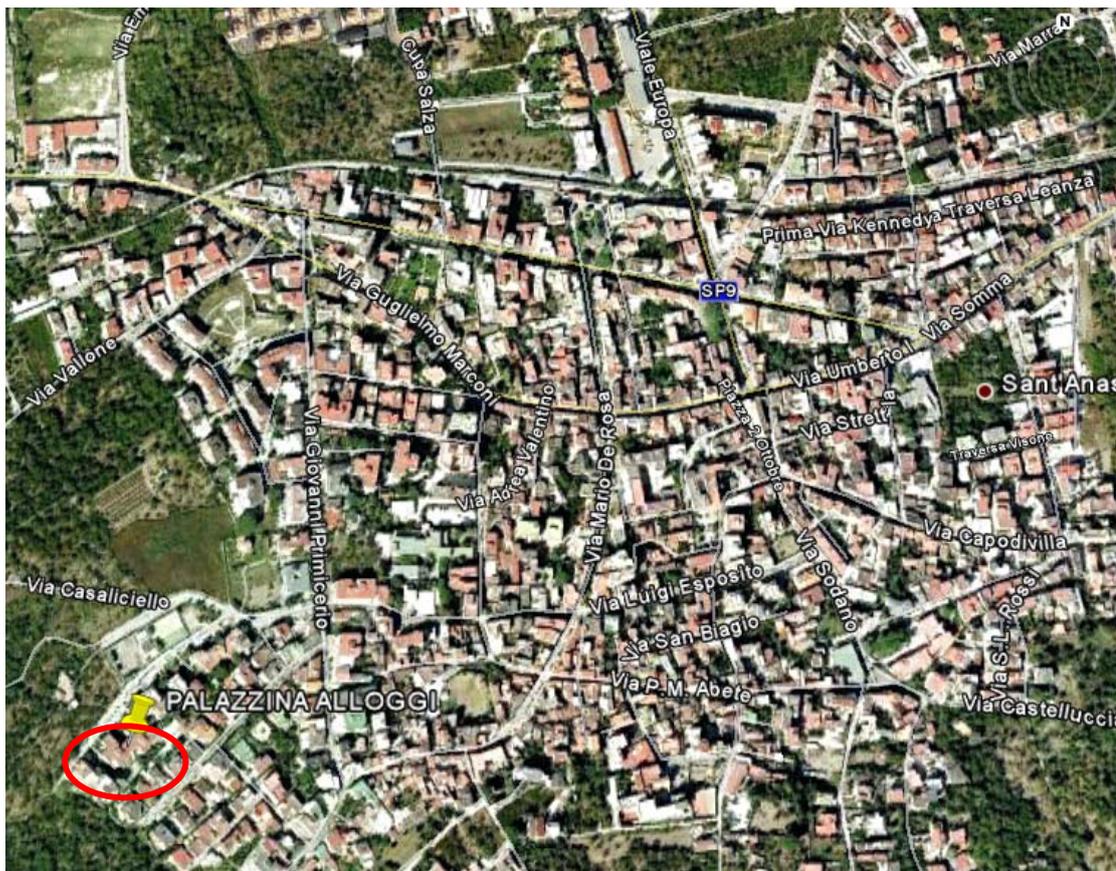
La zona è *dotata* di aree pubbliche di parcheggio.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che non presenta particolari caratteristiche di panoramicità in quanto ubicato in zona di prevalente edilizia popolare.

L'unità immobiliare non risente di elementi negativi connessi alla posizione.

### Confini

L'immobile, essendo ubicato in un contesto di un parco privato denominato “ **PARCO SANT' ANNA** “ confina con altri fabbricati appartenenti allo stesso Parco.



- Mappa della città -



- 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 1979 e non ha un particolare pregio.

Allo stato attuale è delimitato da un muro di cinta, accesso carraio, accesso pedonale e pertinenze accessorie esclusive (aree a verde).

Si eleva per n. 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, aventi destinazione d'uso abitativa.

Almeno nell'ultimo quinquennio, l'edificio non è stato interessato ad opere di manutenzione straordinaria ma bensì di ordinaria manutenzione.

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

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore</b>	
seminterrato	
rialzato	
primo	
piani intermedi e ultimo	X
attico	
<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
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 quattro piani fuori terra ed uno seminterrato 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 rivestimento in quarzo granulare (graffiato) a tinta unita e a colori chiari;
- 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 legno non a taglio termico, 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 parti degli intradossi/frontalini balconi.
- 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 4 vani, cucina, 2 servizi igienici e un ripostiglio, oltre che da un ingresso ed un disimpegno;

gli infissi sono in legno 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-sanitario e gas autonomo, mentre il riscaldamento è di tipo centralizzato mediante centrale termica condominiale.

L'unità immobiliare non 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 rifare la copertura sul tetto, riprendere le facciate in alcuni punti in quanto, soprattutto i balconi presentano situazioni deficitarie nelle parti dei frontalini.

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	

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	SCADENTE	NON SCADENTE
<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

## Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- Gli infissi, sia interni che esterni sono in discrete condizioni;
- I pavimenti sono prevalentemente di ceramica, cotto o gres porcellanato e presentano delle lesioni in più punti dell'alloggio, necessitando di sostituzione di oltre il 30% delle superfici interessate;
- 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 rispondente alla normativa vigente e senza 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 è costituito da riscaldamento centralizzato. La copertura del tetto piano è in manto bituminoso che assicura una mediocre tenuta agli agenti atmosferici.

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

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

(barrare la casella di interesse)

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

<b>Catasto Terreni</b>							
<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>R. D. [€]</b>	<b>R. A. [€]</b>
13	887						

<b>Catasto fabbricati</b>						
<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita Catastale [€]</b>
13	887	95	A/2	4	7 vani	€ 506,13

## 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

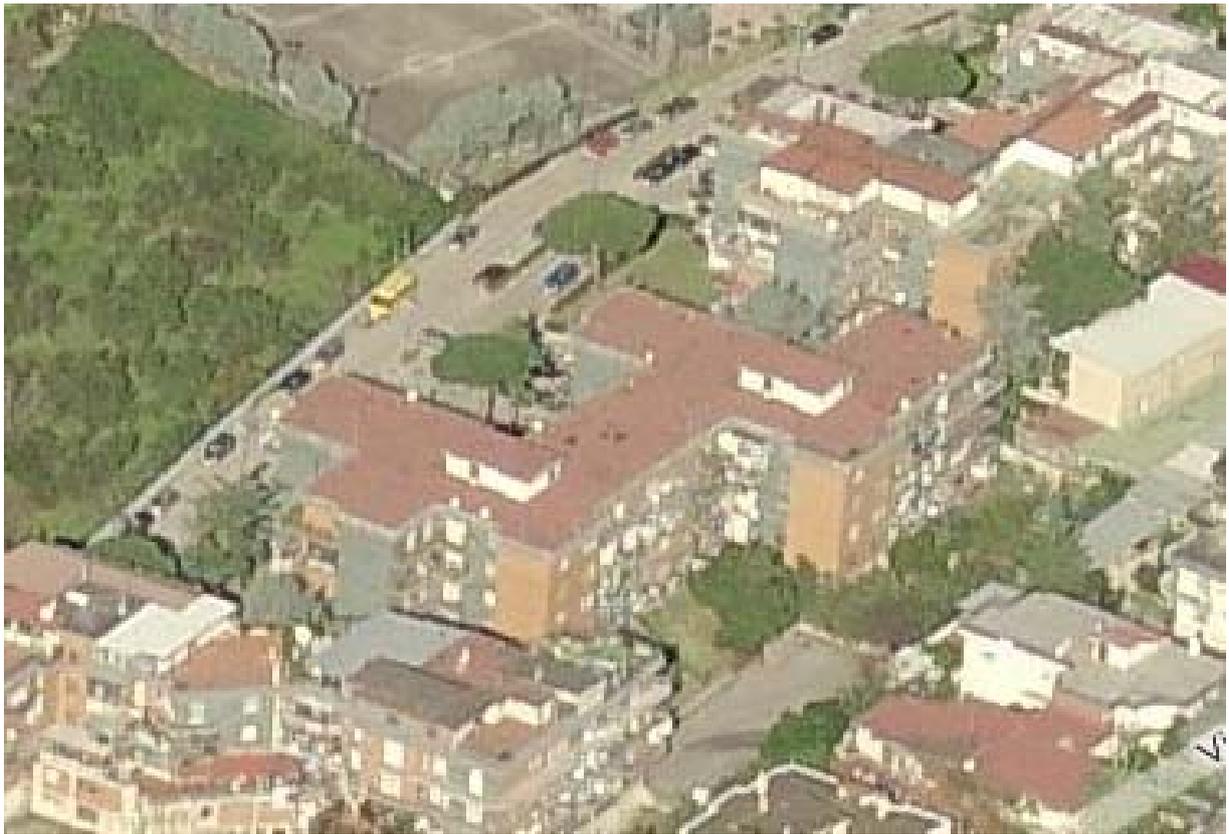
La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>139</b>

## **ALLEGATO N°1**

### **Documentazione fotografica**





**Foto n° 3 – Vista dell'immobile dal lato sud sud-ovest**



**Foto n° 4 – Vista dell'immobile dal lato ovest nord-ovest**



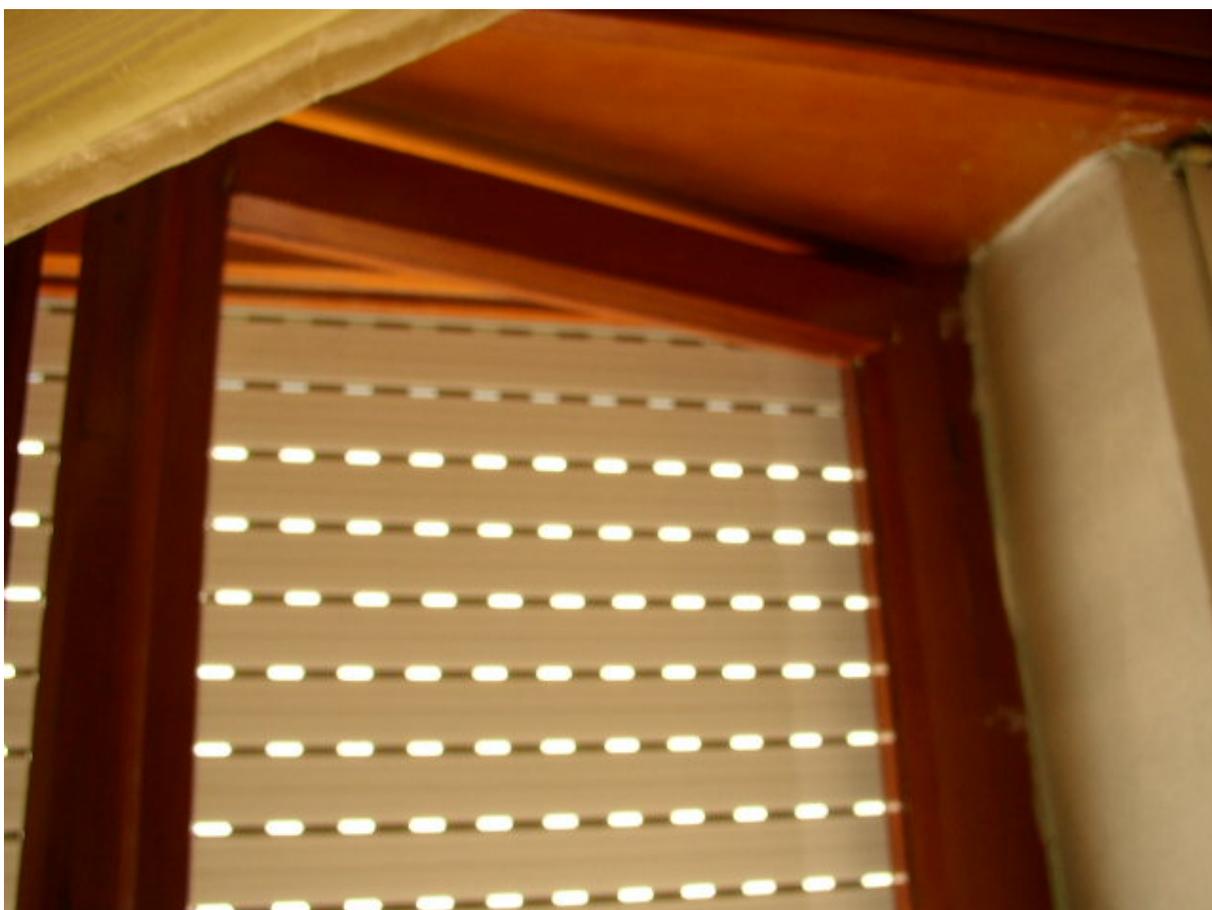
**Foto n° 5 – Vista dell’immobile accesso scala B**



**Foto n° 6 – Particolare stato intradossi – frontalini balconi**



**Foto n° 7 – Particolare pavimento**



**Foto n° 7 – Particolare infissi**



**Foto n°8 – Particolare porte interne**