



**ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO
7° REPARTO INFRASTRUTTURE
FIRENZE**

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Codice identificativo Ministero della Difesa
EMS0019

VIA F.TURATI, 16
Loc. PALLERONE – AULLA (MS)



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:	<i>Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 14/09/2011</i>
Indirizzo:	<i>Via F. Turati, 16 – Loc. Pallerone - Aulla (MS)</i>
Descrizione:	<i>Edificio con struttura portante in muratura e c.a.; copertura a tetto; costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato</i>
Data di costruzione dell'edificio:	<i>1950</i>
Consistenza unità immobiliare:	<i>mq. 170 (Vd. Tabella al Par.6 della presente relazione)</i>
Attuale uso unità immobiliare:	<i>Libero</i>
Identificativi catastali:	<i>Foglio 24, Part. 438</i>

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 – EMS0019) sita ai piani Terra e Primo del fabbricato ubicato in Provincia di Massa, nel Comune di AULLA - Località PALLERONE, in Via F. Turati n.16.

L'edificio presenta due piani fuori terra ed un piano interrato in cui è ubicato il vano cantina. Le facciate del fabbricato sono circondate da un'area verde recintata e sul prospetto secondario si apre un secondo accesso dall'esterno in corrispondenza del vano cucina.

Non vi è la presenza di posti auto - coperti o scoperti - di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

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 non *transitano* le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della vicina località Pallerone - Aulla.

La viabilità è agevole in quanto il contesto viario è costituito da una strada statale regolarmente manutenzionata. L'edificio in oggetto si presenta libero sui quattro lati, su cui è circondato da un'area verde di pertinenza esclusiva. Il contesto socio-economico in cui ricade il bene è tipico da piccolo borgo, dotato di aree pubbliche di parcheggio nelle vicinanze ma molto meno dotato di servizi rispetto ad un contesto cittadino.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici o di interesse storico-artistico, né ricade in posizione di particolare pregio o valore, pur essendo il contesto in cui ricade decisamente tranquillo e rurale.

Confini

Il fabbricato in oggetto è libero sui quattro lati, ognuno dei quali è circondato dall'area verde di pertinenza esclusiva, delimitata da un setto murario sovrastato da una recinzione costituita, in parte, da elementi metallici e, in parte, in rete metallica fissata a profilati di ferro. L'ingresso principale al fabbricato, rappresentato da un cancelletto in ferro, confina con una strada statale a media percorrenza (Via F.Turati), mentre i restanti tre lati confinano con altre proprietà.

Le mappe seguenti inquadrano la posizione dell'edificio in oggetto.



Inquadramento territoriale del bene da valutare



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, costruito negli anni '50, tipologicamente è un edificio isolato, a destinazione d'uso abitativa, che si eleva in due piani fuori terra ed un piano interrato uso cantina.

L'unità immobiliare in esame non è stata oggetto di rilevanti ristrutturazioni nel corso del tempo.

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

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: struttura portante mista in muratura e c.a., e con copertura a tetto in latero-cemento. Sul prospetto principale, lato strada statale (Via F.Turati), l'edificio è separato dalla pubblica via da un'area verde delimitata, come precedentemente accennato, da una recinzione costituita da elementi metallici dotata di un cancelletto. Gli accessi esterni al fabbricato, in legno, sono collocati sulla facciata principale e secondaria del medesimo (vd. Allegato 1 – Documentazione fotografica). L'edificio è dotato di due terrazze ubicate al piano terra ed al primo piano.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche: al piano terra la porta di accesso sul prospetto principale, in legno, immette in un ingresso a sinistra del quale si sviluppano il soggiorno ed un vano adibito a zona pranzo. A destra dell'ingresso è presente la cucina ed un vano scala che conduce al piano superiore, con gradini sono rivestiti in marmo ed un parapetto in muratura finito superiormente con una ringhiera in legno. Sempre al piano terra, di fronte all'ingresso è ubicato un bagno dotato di piatto doccia, wc, lavabo e bidet. Al primo piano sono ubicate 3 camere ed un secondo bagno, dotato di vasca, wc, lavabo e bidet, i cui accessi si aprono su un disimpegno centrale da cui, con una porta-finestra, si è immessi nel terrazzo con affaccio sul prospetto principale del fabbricato.

I pavimenti sono tutti in gres porcellanato e graniglia di marmo; ceramici i rivestimenti delle pareti in bagno e in cucina. Gli infissi interni ed esterni, dotati di avvolgibili in pvc, sono

in legno ed in mediocre stato di manutenzione.

Impianti tecnologici dell'edificio

Gli impianti tecnologici dell'edificio coincidono con quelli dell'unità immobiliare, e sono descritti nel paragrafo seguente.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico non conforme alla normativa vigente in materia;
- impianto di riscaldamento autonomo non conforme alla normativa vigente in materia.

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

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo dell'edificio è da considerarsi NORMALE.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- o **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- o **scadente**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva

della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;

- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento;
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane;
- **le scale e parti comuni** saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.
-

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	X	
Ascensore	/	/

L'impianto elettrico del fabbricato non rispetta la vigente normativa in materia ed è privo di dichiarazione di conformità ai sensi della medesima, pertanto è stato dichiarato scadente. L'impianto di riscaldamento, vetusto, presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione. Per quanto riguarda i prospetti esterni, essi sono definiti scadenti in quanto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (vd. documentazione fotografica – Allegato1) risultando interessati da umidità permanente e con parti di intonaco degradato.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da considerarsi MEDIOCRE.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	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	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- o **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- o **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- o **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- b. **pareti, soffitti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- c. **infissi interni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- d. **infissi esterni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico**: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari**: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento**: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

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	

L'impianto elettrico, così come l'impianto termico e quello idrico, sono stati considerati scadenti perché privi di dichiarazione di conformità ai sensi della normativa vigente e con malfunzionamenti dovuti alla vetustà che ne rendono non economicamente conveniente la riparazione. Pareti e soffitti sono stati considerati scadenti poiché necessitano del rifacimento di almeno il 30% delle relative superfici: l'appartamento è infatti disabitato da molti anni, riducendosi pertanto alla stregua di un deposito abbandonato.

Servitù attive e passive

Non presenti.

4. DATI CATASTALI

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

Catasto Terreni							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
24	438						

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
24	438	/	A/7	1	8,5	834,08

(Allegato 2 – Docfa, planimetria catastale e relativa visura)

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

La destinazione d'uso è quella di abitazione di tipo civile. L'immobile non è soggetto a vincoli artistici o storici.

6. 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)	170

(Allegato 2 – Docfa, planimetrie catastali e relative visure)

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

Omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – Docfa, planimetria catastale e relativa visura.



N=4894900

E=1579600

Particella: 438

Comune: AULLA
Foglio: 24
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. T412774/2011
4-Nov-2011 18:35



**ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO
7° REPARTO INFRASTRUTTURE
FIRENZE**

Allegato 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ANNESSA ALLA RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA
INERENTE L'ALLOGGIO EMS0019



Foto 1 – Prospetto Principale con portone di ingresso



Foto 2 – Prospetto ed ingresso secondari (lato cucina)



Foto 3 - Prospetto secondario e laterale



Foto 4 – Piano Terra. Ingresso e vano scala interno

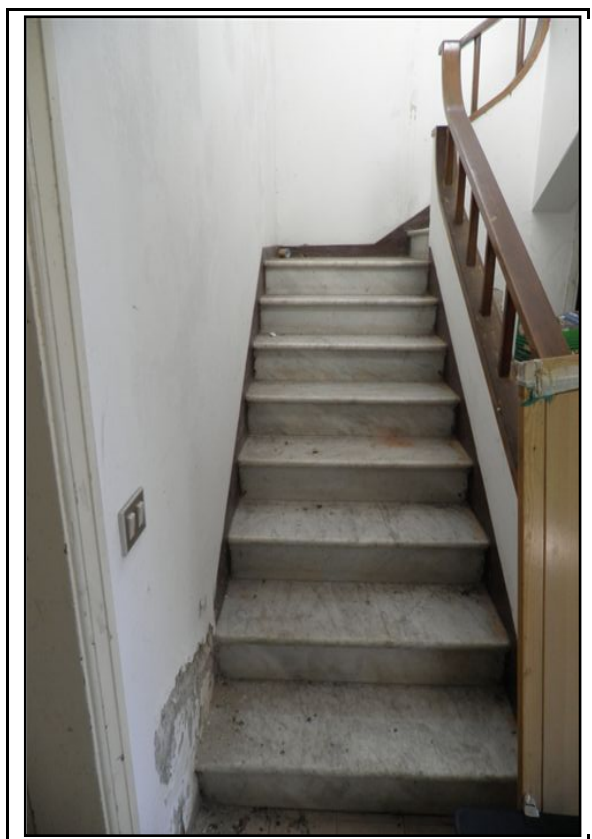


Foto 5 – Vano scala interno

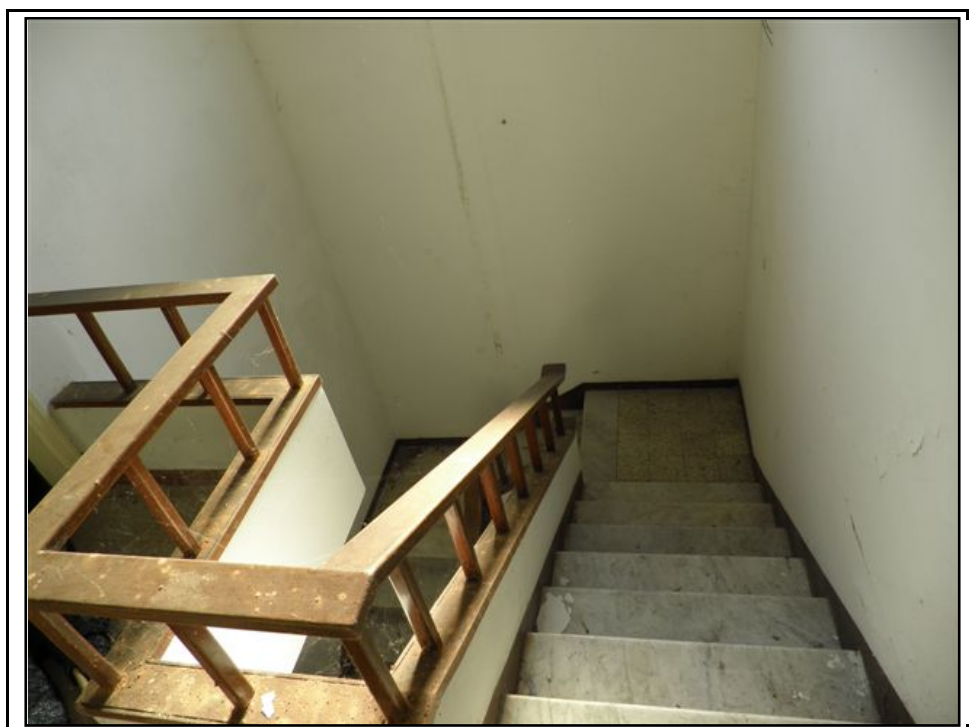


Foto 6 - Vano scala interno

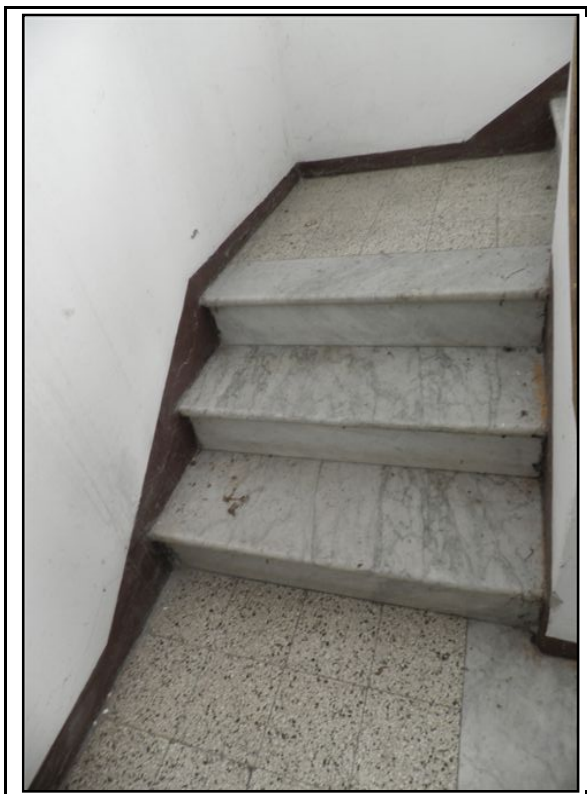


Foto 7 – Vano scala interno. Particolare di rivestimenti

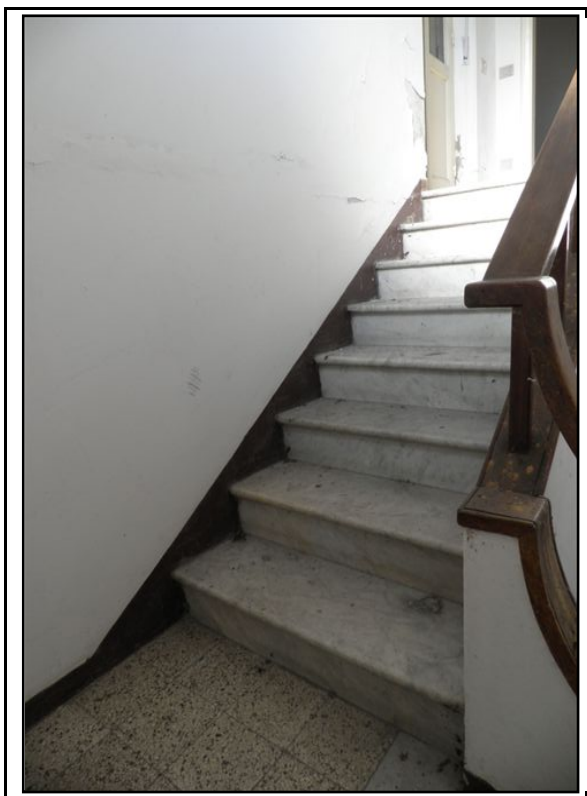


Foto 8 – Vano scala interno



Foto 9 – Piano Primo. Disimpegno con porte di bagno e camera

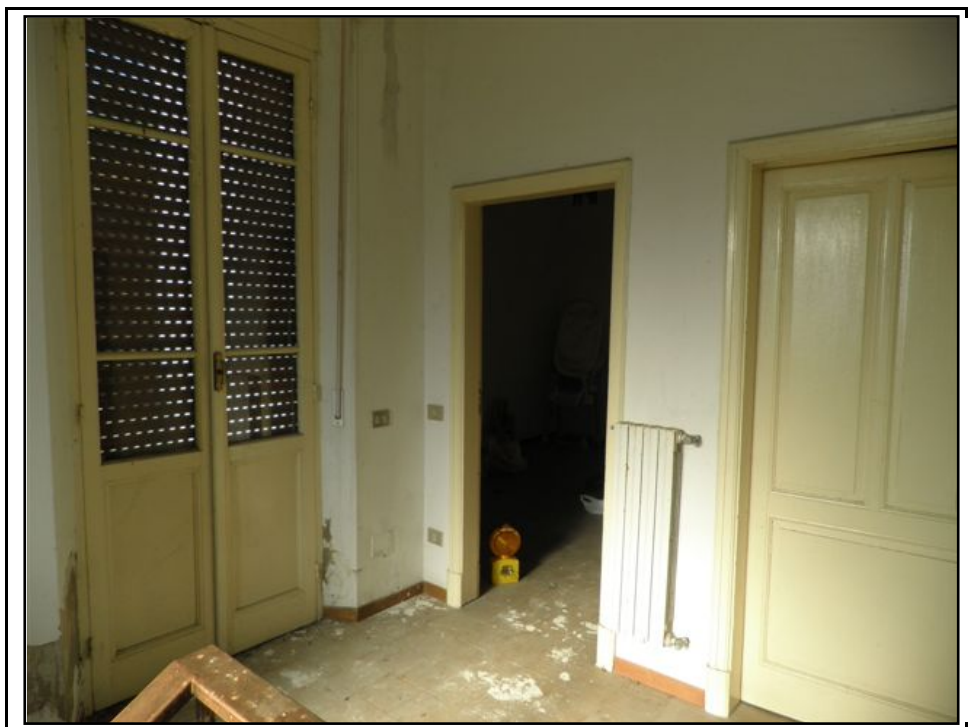


Foto 10 - Piano Primo. Disimpegno con porta-finestra su terrazzo



Foto 11 - Camera



Foto 12 - Soggiorno



Foto 13 – Piano Terra. Bagno



Foto 14 – Piano Interrato. Ingresso cantina



Foto 15 – Piano Interrato. Ingresso cantina (lato interno)



Foto 16 – Piano Interrato. Cantina - Intonaci in pessimo stato di manutenzione