



ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO
6° REPARTO INFRASTRUTTURE

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

PIACENZA

VIA EMILIA PAVESE, 114

ALLOGGIO EPC0105



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:

Piacenza – Via Emilia Pavese n. 114

Descrizione:

Trattasi di fabbricato indipendente bifamigliare, adibito ad alloggio, con area di pertinenza ad uso giardino presente nel retro dell'unità immobiliare, costituita da un unico piano fuori terra, (oltre ad un sottotetto non accessibile) all'interno del perimetro dell'area EXPERTITE. Dal punto di vista strutturale, si tratta di un ex fabbricato ad uso officina / deposito, adattato in fase successiva ad esigenze alloggiative, costituito con struttura portante in pilastri realizzati in mattoni di laterizio, tamponato con elementi in laterizio, copertura a capanna con tegole marsigliesi disposte su piccola orditura. Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate o con presenza di tappezzeria murale.

Data di costruzione dell'edificio:

anno antecedente al 1942

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: /

Consistenza unità immobiliare:

mq. 100 Mq

Attuale uso unità immobiliare:

Occupato

Identificativi catastali:

Fg. 47 Mapp. 3186 sub 1 Cat. A/7 Cl.: 1° Cons. 6 vani
Piano terreno

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. EPC0105) sita al piano terra del fabbricato ubicato in Provincia di Piacenza, nel comune di Piacenza alla Via Emilia Pavese n. 114.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in zona intermedia così come indicato nella zonizzazione redatta dal Comune di Piacenza in riferimento alla Legge 382/1975 di Equo canone, dista circa 2 Km dal centro storico della città di Piacenza.

L'alloggio ha accesso da Via Emilia Pavese, una delle principali arterie viarie della città, sulla quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto l'immobile è inserito nel tessuto viario principale, ed è possibile connettersi sia alla viabilità urbana ordinaria che alla viabilità extraurbana di scorrimento; a poco meno di un chilometro dal fabbricato, si trova il Casello di Piacenza Ovest, dalla quale è possibile accedere alla rete autostradale (A21 e A1)

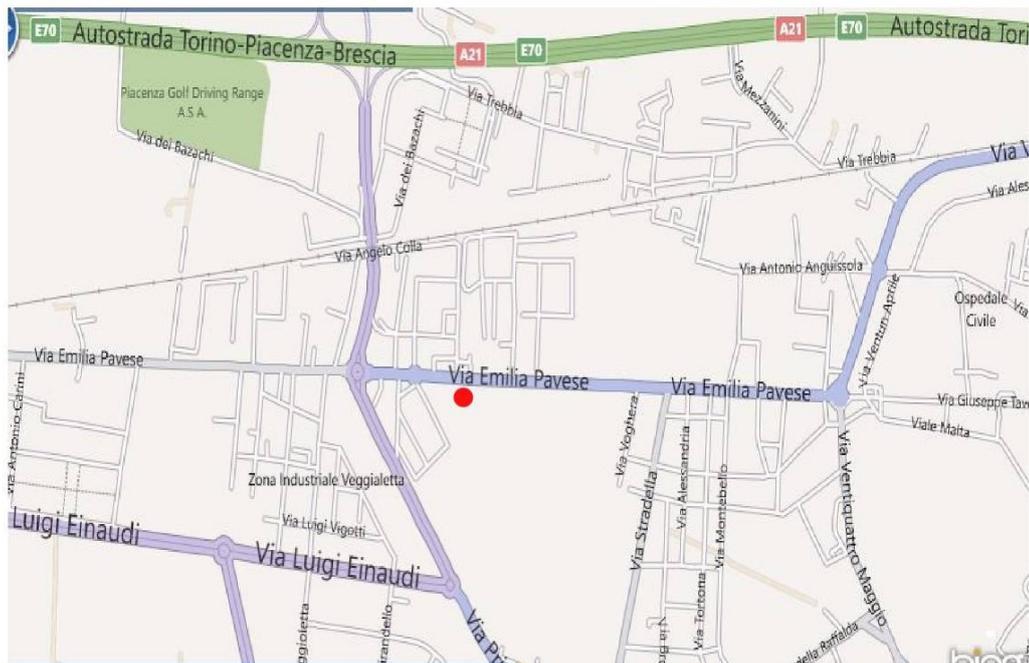
E' altresì possibile raggiungere in breve tempo la Stazione Ferroviaria di Piacenza, la quale dista poco più di 4 chilometri dall'unità immobiliare. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali come scuole, negozi, centro commerciale, uffici pubblici, strutture sanitarie.

Nelle immediate vicinanze non esistono strutture pubbliche di parcheggio, ma non si presentano comunque particolari problemi per la sosta degli autoveicoli.

L'edificio non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto a elementi paesaggistici o di interesse storico artistico, né affaccio su strade di particolare interesse commerciale o immobiliare. Sul retro dell'immobile si estende l'ex polveriera Pertite, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Difesa Esercito), avente una superficie di oltre 150.000 Mq. L'area, censita al Catasto Terreni del Comune di Piacenza al Foglio 47 mappale 7 e 8, si presenta in totale stato di abbandono, con presenza di fabbricati fatiscenti e parzialmente crollati.

Confini

Il fabbricato, di tipo isolato, è accessibile da Via Emilia Pavese (lato Nord), mentre su tutti gli altri prospetti (lato Est, lato Ovest e lato Sud) si affacciano sul terreno di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Difesa – Esercito) censiti al catasto terreni del Comune di Piacenza al foglio 47 mappale 7 denominati Polveriera Ex Pertite.



Mappa dell'area in cui è inserito il bene da valutare dove si evince la posizione rispetto a grandi strade di collegamento ed inquadramento territoriale.



Particolare dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui evince il contesto urbanistico in cui è inserito

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

Il fabbricato, che costituisce l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito agli inizi del XX secolo, indicativamente a metà degli anni '30, è di tipo isolato, si eleva in n. 1 piano fuori terra (oltre ad un sottotetto non accessibile), ha destinazione d'uso abitativa.

Dal punto di vista distributivo, il fabbricato, di tipo economico, semplice e lineare nei prospetti, è costituito da piano terra ad uso abitativo, suddiviso in zona giorno e zona notte, con unico ingresso da Via Emilia Pavese; sul retro dell'unità immobiliare è presente un'area di pertinenza scoperta ad uso giardino, attualmente in precario stato di manutenzione.

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

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

Trattasi di fabbricato indipendente bifamigliare adibito ad alloggio con area di pertinenza ad uso giardino presente nel retro dell'unità immobiliare, costituita da un unico piano fuori terra, (oltre ad un sottotetto non accessibile) all'interno del perimetro dell'area EX PERTITE. Dal punto di vista strutturale, si tratta di un ex fabbricato ad uso officina / deposito, adattato in fase successiva ad esigenze alloggiative, costituito con struttura portante in pilastri realizzati in mattoni, tamponato con elementi in laterizio; copertura a capanna con tegole marsigliesi disposte su piccola orditura. Le

facciate sono tinteggiate anche se presentano tracce di umidità di risalita e, in alcuni punti, si notano delle riparazioni alla muratura eseguite in mattoni che non sono mai stati ritinteggiati.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima possiede le seguenti caratteristiche: zona giorno costituita da soggiorno, cucina-pranzo con uscita verso l'area di pertinenza sul retro del fabbricato; la zona notte è costituita da tre camere oltre ad un piccolo disimpegno ed al servizio igienico. L'unità immobiliare, come detto, è dotata di un'area di pertinenza ad uso giardino, dalla quale si può accedere ad un locale di deposito dove è installata la caldaia a gas metano. Le pareti interne sono realizzate in laterizio, intonacate al civile con presenza di tappezzeria muraria, ad esclusione del bagno e della cucina dove le pareti sono rivestite in ceramica; nel soggiorno, nelle tre camere da letto e nel bagno è presente una controsoffittatura. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vasca e wc.

Tutti i vani dell'unità immobiliare sono pavimentati in ceramica, gli infissi sono realizzati in legno con vetrocamera completi di persiane in legno, applicate esternamente, in mediocre stato manutentivo. Il portoncino d'ingresso è in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

All'alloggio non è abbinata alcuna autorimessa.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto fognario, impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia a metano, campanello di chiamata privo di citofono.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, che comunque si identifica con l'edificio, è dotata degli impianti sopra descritti.

L'unità immobiliare è dotata dell'attestato di certificazione energetica (ACE), redatta secondo D.A.L. Regione Emilia Romagna N. 156/2008 e successive modificazioni, che attribuisce la Classe Energetica "G". L'attestato è sottoscritto da tecnico abilitato presso l'albo dei certificatori per la Regione Emilia Romagna al n. 4883 Geom. Scaravella Gian Mario, con studio in Piacenza, Via Gambarà n. 2.

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo risulta BUONO, nonostante gli interventi necessari alla copertura e relativa lattoneria ed alla manutenzione straordinaria dei prospetti esterni.

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 tiene 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:

- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, 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	(non presente)	
Copertura	X	
Scale, e parti comuni	(non presente)	
Impianto di riscaldamento centralizzato	(non presente)	
Ascensore	(non presente)	

Si reputa scadente in quanto:

- la copertura permette l'infiltrazione delle acque piovane e necessita di revisione;
- Prospetti esterni con presenza di umidità di risalita ed in parte deteriorati.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'alloggio, sprovvisto di abitabilità, è occupato dal 1978 dallo stesso utente, si presenta in uno stato manutentivo buono considerando comunque che l'impianto elettrico è privo di certificazione e necessita di lavori per la messa a norma.

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:

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

Si reputa scadente in quanto:

- l'impianto elettrico è privo di certificazione e necessita di lavori per la messa a norma.

Servitù attive e passive: Non presenti

(Allegato 1 – fotografie).

3. DATI CATASTALI

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

Catasto Terreni							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
47	3186		Ente urbano		637 Mq		

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
47	3186	1	A7	1	6 vani	387,34

(Allegato 2-3-4 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure)

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'area ricade totalmente in zona destinata ad attrezzature militari così come previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Piacenza. L'articolo di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione è il n. 40.25.

(Vedasi allegato 6)

5. 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.

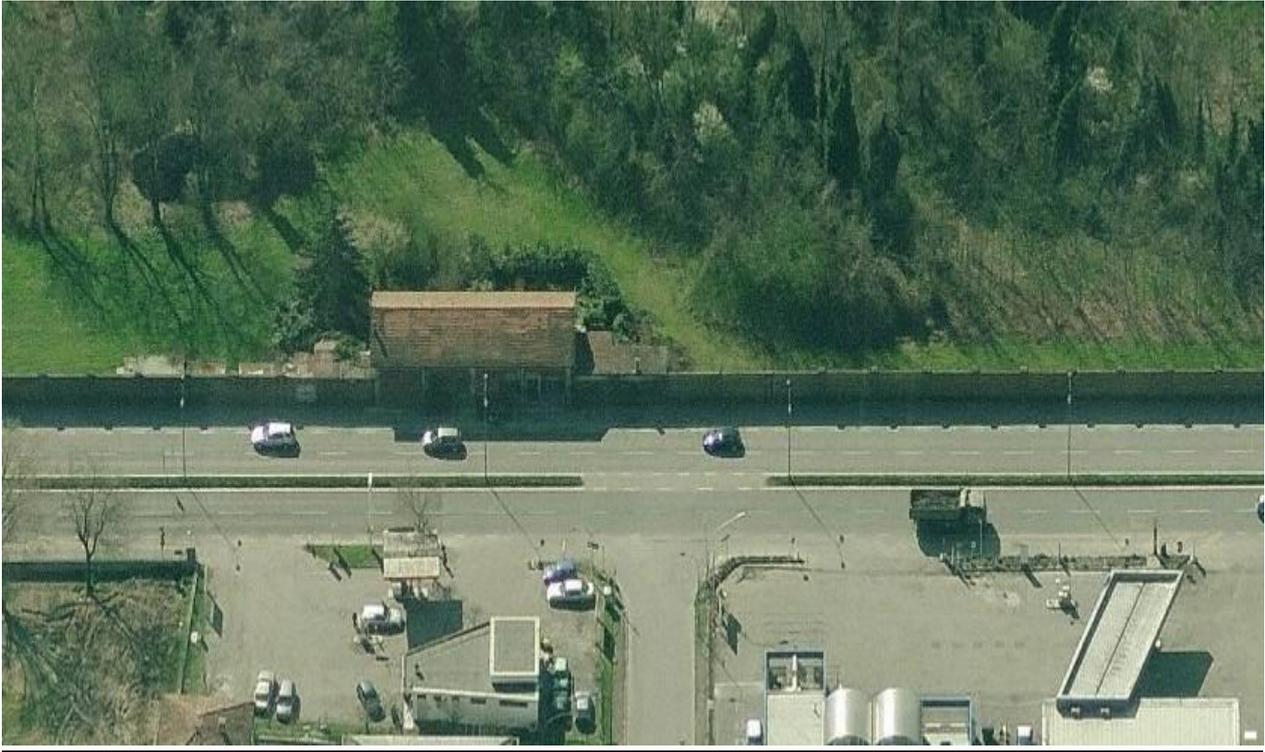
Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	100 Mq
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	///
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	///
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	///

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

6. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Utente/Conducente	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)













Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 3186

Subalterno: 1

Compilata da:
Giorgi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

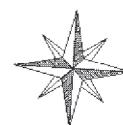
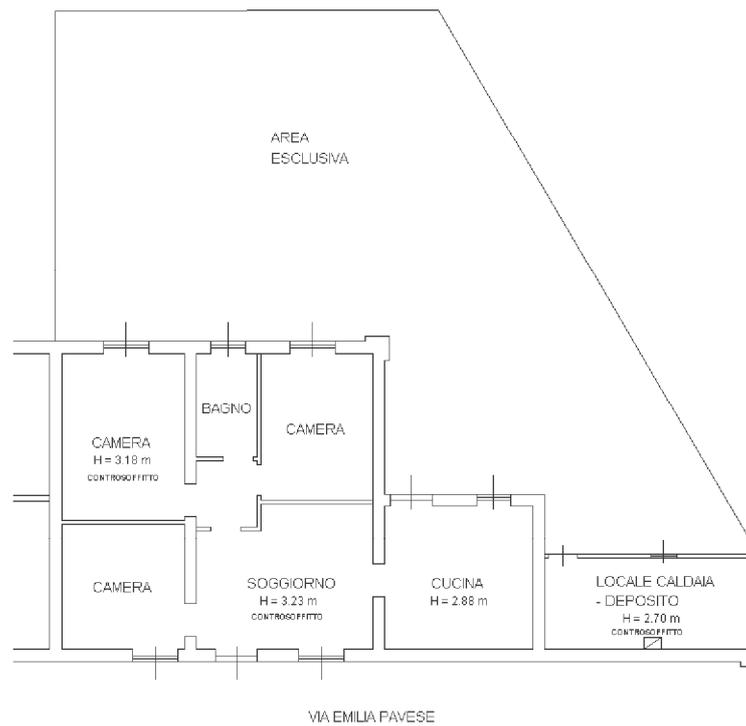
Prov. Piacenza

N. 1783

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



NORD