



ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO

6° REPARTO INFRASTRUTTURE

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

PIACENZA

VIA EMILIA PAVESE N.41 – INT. 2

ALLOGGIO EPC0083



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 Emilia Pavese n.41 Piacenza (PC)

Descrizione:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato adibito a civile abitazione di n.2 piani fuori terra e un sottotetto con n.2 unità abitative. L'edificio è costituito da una struttura portante in muratura, la finitura esterna è in mattoni faccia a vista.

Data di costruzione dell'edificio:

antecedente all'anno 1942

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: -----

Consistenza unità immobiliare:

Superficie convenzionale 214 mq.

Attuale uso unità immobiliare:

Libero

Identificativi catastali:

*Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza, Foglio 39
Particella 3082 Sub. 6 Via Emilia Pavese n.41 T-1
Cat. A/2 Cl. 5 Cons. 8 vani Rendita € 743,70.*

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. EPC0083) sita all'interno 2 al piano primo del fabbricato, ubicato in Provincia di Piacenza, nel Comune di Piacenza in Via Emilia Pavese n°41.

L'unità immobiliare non possiede un esclusivo box auto ne di un posto auto coperto/scoperto.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

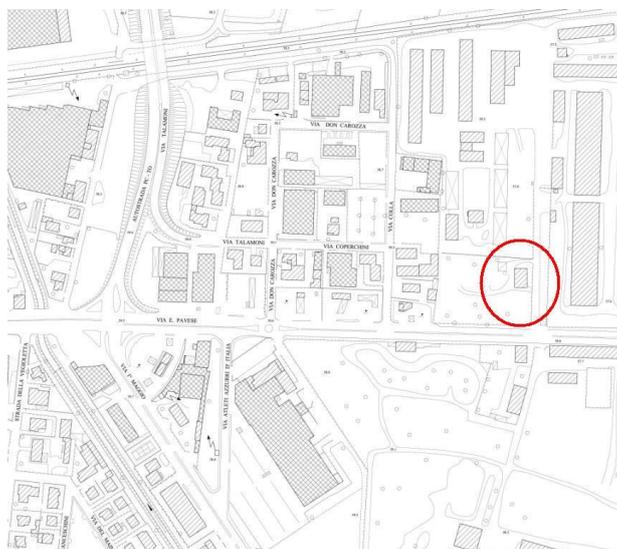
L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito nella prima periferia in via Emilia Pavese ad ovest della città di Piacenza e fa parte di un fabbricato in cui nelle immediate vicinanze transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole e il contesto urbanistico socio-economico in cui ricade il bene è provvisto di servizi come scuole, negozi, uffici pubblici, strutture sanitarie.

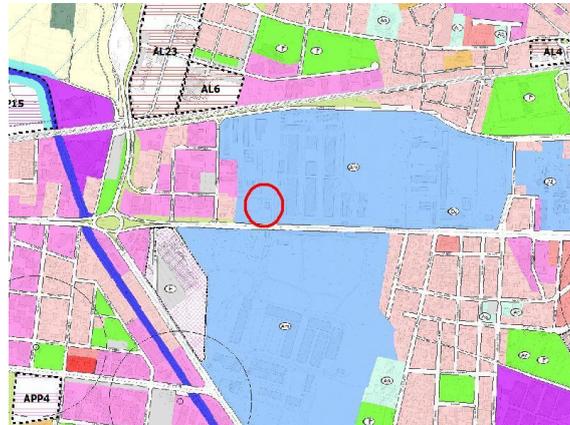
L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici o di interesse storico-artistico, l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali confina con un'area militare.

Confini

Il fabbricato confina con tutti i quattro lati con l'area cortiliva comune alle unità immobiliari presenti, che a sua volta confina a nord, ad est ed ad ovest con la zona militare (mapp. 3081, 3083), a sud con il mapp. 1284, e con la Via Emilia Pavese.



Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento ed inquadramento territoriale.



Particolare di mappa dell'area in cui è inserito il bene da valutare in cui si evince il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, si presume costruito successivamente al 1900, mentre la realizzazione degli alloggi risulta essere in data antecedente all'anno 1942, è del tipo isolato e si sviluppa su due piani fuori terra di cui terra, primo e sottotetto.

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	
terreno	X
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: la struttura portante dell'edificio è in muratura a mattoni pieni, solai con putrelle in ferro e voltine, il tipo di copertura è a quattro falde con travi portanti, travetti soprastanti in legno con pianelle in cotto e manto di coppi. La finitura esterna è in mattoni faccia a vista. I serramenti esterni dell'accesso al fabbricato e di metallo. La pavimentazione dell'atrio è in cotto gres, le scale sono in cemento, la finitura delle pareti delle scale è di idropittura.

Locali comuni:

- Vano scale (piano terra e primo);
- Deposito ex cisterna pensile (piano terra).

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche: situata al piano primo ed è composta da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una sala da pranzo, tre camere, un disimpegno, un corridoio, un bagno e una lavanderia, a piano terra si trova la cantina. Internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica alle pareti della cucina, del bagno e della lavanderia, serramenti in legno verniciati, persiane in legno verniciato, porte interne e d'ingresso in legno.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- Impianto elettrico non certificato;
- Impianto citofonico;

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- Impianto elettrico non certificato;
- Impianto di climatizzazione estiva.

L'unità immobiliare è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Stato manutentivo dell'edificio

Si farà riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
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'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	X	
Copertura		X
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato	NON PRESENTE	
Ascensore	NON PRESENTE	

- Manca la certificazione di conformità degli impianti ELETTRICI.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

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:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- 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 PRECISA CHE:

- Per l'impianto termico è presente la certificazione della caldaia

Servitù attive e passive

NESSUNA

Indicare le servitù e altri diritti reali insistenti sulla proprietà, oltre a quelli desumibili dall'atto di provenienza.

4. 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.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
39	3082		ENTE URBANO		2510 mq		

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
39	3082	14	A/2	5	9 vani	Euro 836,66
39	3082	11	C/2	1	9mq	Euro 16,73

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Piacenza.

Art. 40 Attrezzature di interesse pubblico

40.01

Comprendono tutte le aree destinate a spazi attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati a livello comunale o sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.

40.02

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. Modifiche a tali specifiche destinazioni sempre rimanendo all'interno delle destinazioni previste dalle zone F e G possono essere approvate con delibera del Consiglio Comunale e previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge non costituiscono variante ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

40.03

In tali zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto salvo i casi di realizzazione parziale dei servizi previsti nel qual caso è necessaria la predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera zona omogenea che deve definire in modo particolareggiato l'organizzazione e la sistemazione degli spazi caratteristiche prescrizioni e modalità dell'intervento la struttura fisico funzionale la definizione della quantità edificatoria e delle categorie di destinazioni d'uso.

40.04

L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che garantisca l'uso pubblico dell'opera realizzata.

40.05

Nelle zone già edificate si applicano le prescrizioni dell'art.22.05.02

22.05.02

Gli interventi di ampliamento inteso come estensione della superficie e/o dell'altezza della costruzione preesistente di edifici esistenti nei Tessuti di cui ai successivi artt. 25 26 27 28 29e 30 non sono disciplinati dagli indici urbanistico-ecologici previsti per ciascun tessuto ma da una valutazione di merito del progetto di ampliamento anche su parere conforme della Commissione

Edilizia che fatti salvi i diritti di terzi tenga conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze allineamenti linee di gronda rapporti fra spazi coperti e scoperti ecc.) della morfologia urbana in generale della tipologia dell'edificio e dei suoi caratteri architettonici; tali ampliamenti che non potranno mai configurarsi come edifici autonomi dovranno comunque essere contenuti all'interno del limite di utilizzazione fondiaria di 1mq/mq. e con distanze minime dai confini pari a metri 3 0 e a distanze minime tra i fabbricati pari a metri 6 0.

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

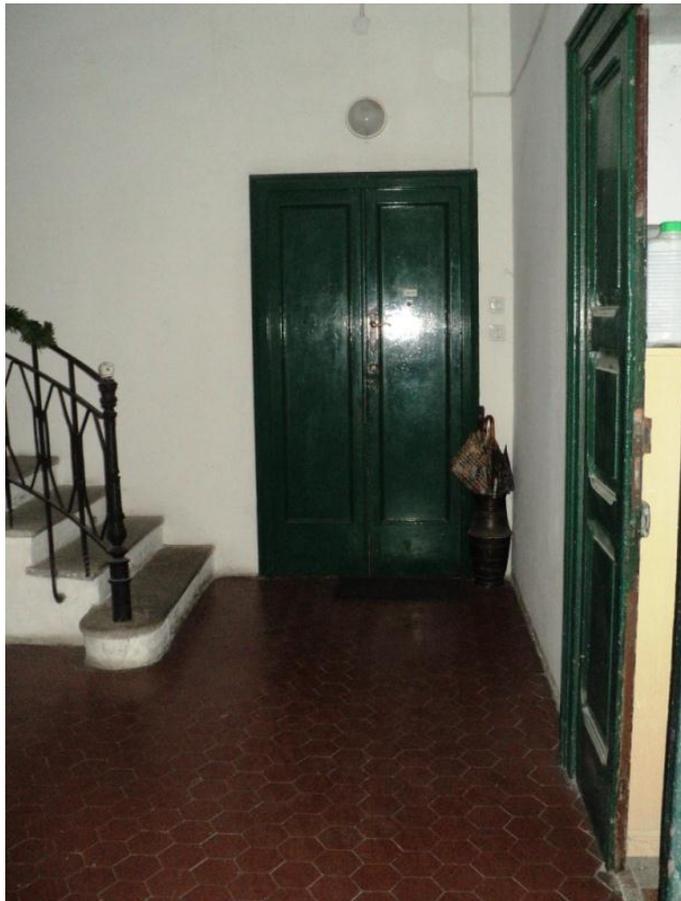
La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m²)	250 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	13 mq

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Omissis.









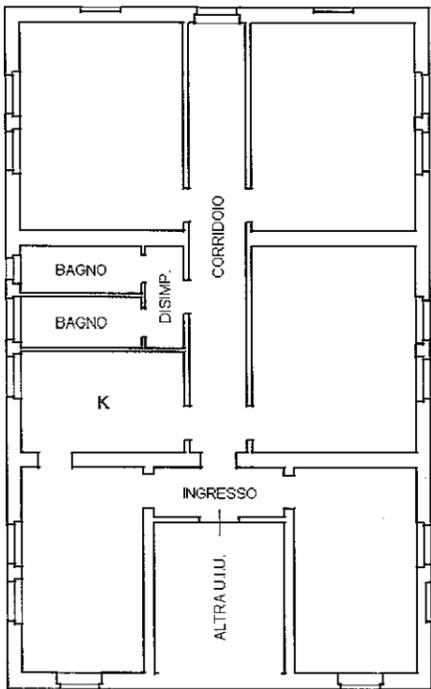
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Piacenza

Scheda n.1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza
 Via Emilia Pavese civ. 41

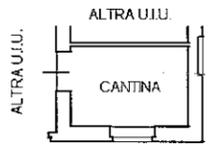
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 39
 Particella: 3082
 Subalterno: 14

Compilata da:
 Tagliavini Andrea
 Iscritto all'albo:
 Dottori Agronomi E Forestali
 Prov. Reggio Emilia N. 176



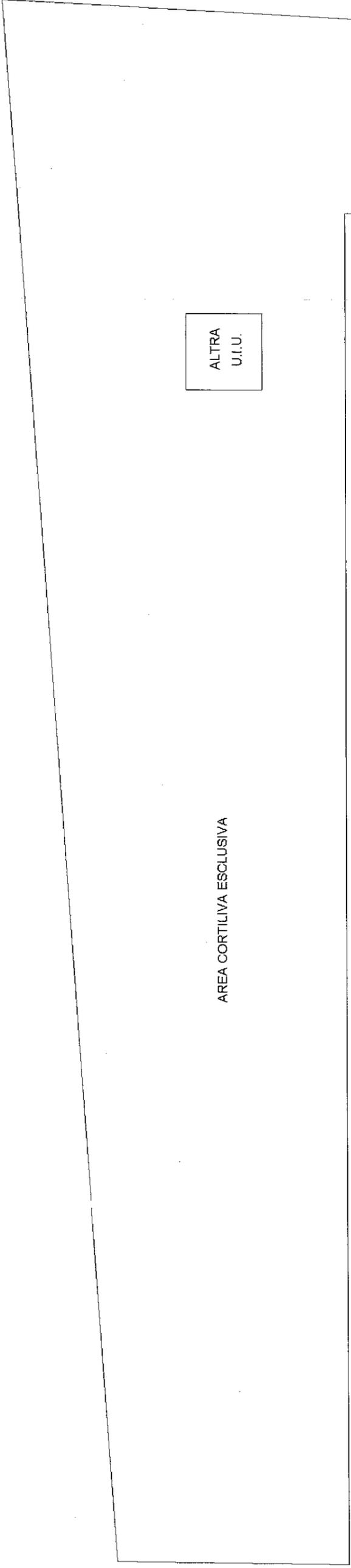
H= 3.40 m

PIANO PRIMO



H= 3.70 m

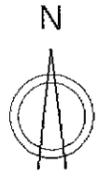
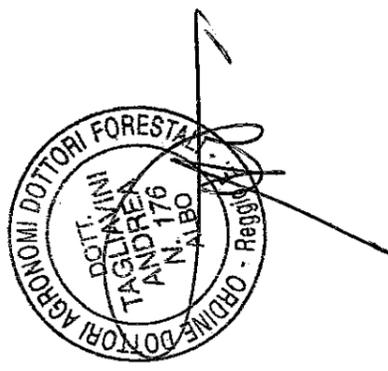
PIANO TERRA



ALTRA
 U.I.U.

AREA CORTILIVA ESCLUSIVA

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

