



ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO

6° REPARTO INFRASTRUTTURE

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

PIACENZA

VIA EMILIA PAVESE, 108

ALLOGGIO EPC0101



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. 108

Descrizione:

Trattasi di fabbricato indipendente adibito ad alloggi con aree di pertinenza ad uso giardino e orto presenti a lato dell'immobile, costituito da due piani fuori terra, L'edificio si trova all'interno del perimetro dell'area EX PERTITE, dal quale rimane comunque separato grazie ad una recinzione in rete metallica e pannelli prefabbricati. Dal punto di vista strutturale, si tratta di un fabbricato da sempre utilizzato per esigenze alloggiative, costituito con struttura portante realizzata in muratura con mattoni pieni di laterizio, copertura a padiglione con tegole marsigliesi disposte su piccola orditura. Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate.

Data di costruzione dell'edificio:

antecedente all'anno 1942

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: /

Consistenza unità immobiliare:

Alloggio: 157 Mq (Abitazione + Area di pertinenza)

Autorimessa: 15 Mq consistenza - 17 Mq Superficie
Catastale

Attuale uso unità immobiliare:

Libero

Identificativi catastali:

Alloggio: Fg. 47 Mapp. 3187 sub 3 Cat. A/2 Cl.: 3° Cons. 7,5 vani – Piano Primo

Autorimessa: Fg. 47 Mapp. 3187 sub. 6 Cat. C/6 Cl.: 3° Cons. 15 Mq

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. **EPC0101**) sita al piano primo, del fabbricato ubicato in Provincia di Piacenza, nel Comune di Piacenza alla Via Emilia Pavese n. 108.

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)

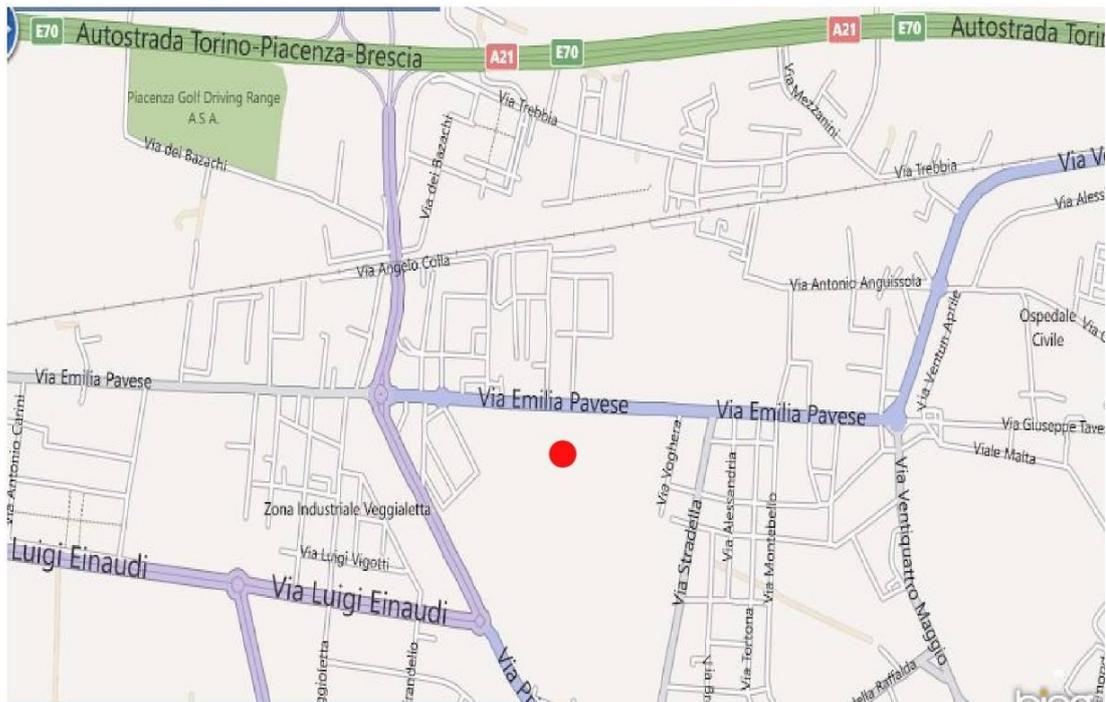
E' altresì possibile raggiungere in breve tempo la Stazione Ferroviaria di Piacenza, la quale dista poco più di 4 chilometri dall'unità immobiliare. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali come scuole, negozi, centro commerciale, uffici pubblici, strutture sanitarie.

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 e sui lati del mappale 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 attraversando uno stradello di uso comune, sul lato nord si affaccia verso una palazzina destinata ad alloggi, sul lato ovest sono presenti aree di pertinenza alle quattro unità immobiliari che costituiscono l'edificio, mentre sul lato est e sud si affaccia 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, ha destinazione abitativa, è stato costruito agli inizi del XX secolo, indicativamente a metà degli anni '30, è di tipo isolato, si eleva in n. 2 piani fuori terra.

Dal punto di vista distributivo, il fabbricato, di tipo economico, semplice e lineare nei prospetti, è costituito da piano terra e piano primo ad uso abitativo, oltre ad un sottotetto non utilizzato, accessibile solamente attraverso una botola presente nel vano scala comune, e un vano al piano interrato precedentemente destinato a locale caldaia, ora censito come bene comune non censibile.

L'edificio è suddiviso in quattro unità immobiliari, due al piano terreno con accesso indipendente e due unità al piano primo con accesso da un atrio/vano scala comuni. Sul lato destro dell'immobile sono presenti cinque aree scoperte di pertinenza delle quattro unità immobiliari.

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	
primo	X
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

Trattasi di fabbricato indipendente adibito ad alloggi con aree di pertinenza ad uso giardino e orto presenti a lato dell'immobile, costituito da due piani fuori terra, L'edificio si trova all'interno del

perimetro dell'area EX PERTITE, dal quale rimane comunque separato grazie ad una recinzione in rete metallica e pannelli prefabbricati.

Dal punto di vista strutturale, si tratta di un fabbricato da sempre utilizzato per esigenze alloggiative, costituito con struttura portante realizzata in muratura con mattoni pieni di laterizio, copertura a padiglione con tegole marsigliesi disposte su piccola orditura. Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate.

L'edificio, esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione con le facciate intonacate e tinteggiate in colore rosa, con al piede del fabbricato uno zoccolo in cemento dell'altezza di circa quaranta centimetri; nella parte intermedia dell'altezza della facciata, corrono due cornici realizzate in mattoni pieni di laterizio. I serramenti esterni sono anch'essi incorniciati da un listato di mattoni.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da cucina, soggiorno, tre camere da letto e servizio igienico, oltre a ingresso e ampio disimpegno. L'unità immobiliare, come detto, è dotata di un'area scoperta ad uso orto a pochi metri dall'appartamento, accessibile attraverso uno stradello comune.

Le pareti interne dell'alloggio sono realizzate in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate, ad esclusione del bagno e della cucina dove le pareti sono rivestite in ceramica.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e box doccia.

Tutti i vani dell'unità immobiliare sono pavimentati in ceramica, gli infissi sono realizzati in legno con vetrocamera, completi di persiane in legno in buon stato manutentivo.

Il portoncino d'ingresso è in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato con vetro.

All'alloggio è abbinata un' autorimessa distante pochi metri dall'appartamento, censita al catasto urbano del comune di Piacenza, al foglio 47 mappale 3187 sub. 6 categoria C6 classe 3, consistenza 15 Mq, rendita 36,41 .

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, impianto citofonico.

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 sia necessaria una revisione e messa a norma dell'impianto elettrico/citofonico comune.

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'edificio		
	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)	

Si reputa scadente in quanto:

- l'impianto elettrico/citofonico comune è privo di certificazione;

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'alloggio, sprovvisto di abitabilità, è stato occupato fino al novembre 2011 e non sottoposto a lavori di cambio utenza, si presenta in uno stato manutentivo ottimo in quanto nessuno dei parametri di valutazione è risultato scadente.

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 l'impianto elettrico è stato realizzato prima del 1990, è dotato di dichiarazione di conformità inerente solamente ai lavori minimali previsti dalla Legge 46/90

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	3187		Ente urbano		3904 Mq		

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
47	3187	3	A2	4	7,5 vani	581,01
47	3187	6	C6	3	15 Mq	36,41

(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 (m²)	157 Mq
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	17 Mq
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	///
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	///

(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/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)









Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 47
Particella: 3187
Subalterno: 3

Compilata da:
Giorgi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

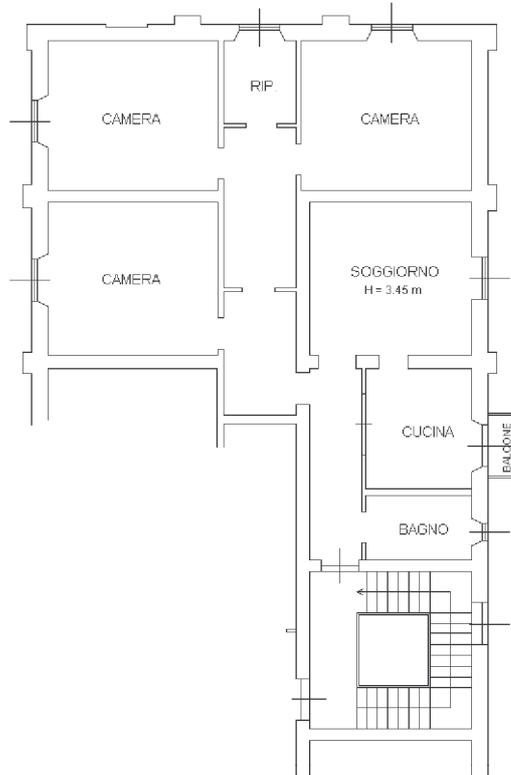
Prov. Piacenza

N. 1783

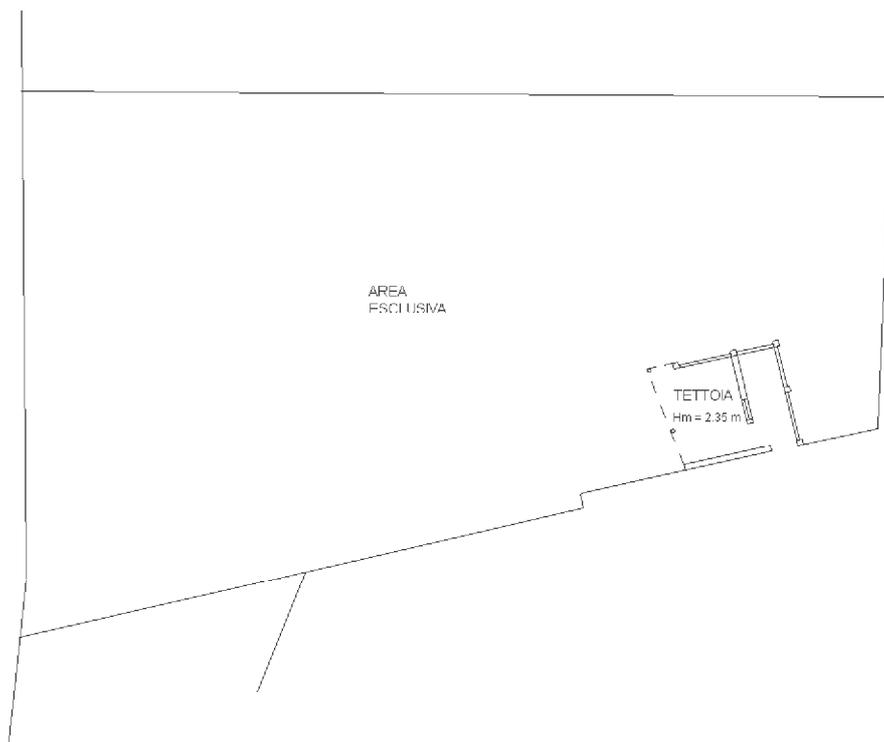
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



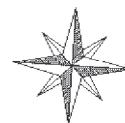
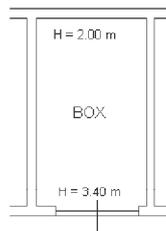
PIANO TERRA



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza	
Via Emilia Pavese _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giorgi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 47	Prov. Piacenza
Particella: 3187	N. 1783
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



NORD