



ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO

6° REPARTO INFRASTRUTTURE

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

RIMINI

VIA MARECCHIESE 118/23

**ALLOGGIO ERN0030**



## **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 Marecchiese n.118/23, Rimini (Rn)

### Descrizione:

Condominio composto da n.11 alloggi e n.11 autorimesse, n. 3 terrazze comuni ai quali si accede tramite scala comune, area esterna comune con giardino e piazzali di manovra. La struttura portante è di tipo misto (muratura e cemento armato), n.6 piani fuori terra.

L'abitazione è situata al piano 3° mentre l'autorimessa è posizionata al piano terra

### Data di costruzione dell'edificio:

1952 (*data dichiarata dal committente*)

### Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: 2001

### Consistenza unità immobiliare:

Superficie ALLOGGIO 85 mq;

- Superficie AUTORIMESSA 24 mq (sup.cat) - 21 mq.(consistenza);

### Attuale uso unità immobiliare:

### Identificativi catastali:

- Rimini, Foglio 83 Mappale 2301 Subalterno 20 (Alloggio)
- Rimini, Foglio 83 Mappale 2301 subalterno 19 (autorimessa)

## 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. ERN 0030) sita all'interno 59 della scala principale al terzo piano del fabbricato, ubicato in Provincia di Rimini (Rn), nel Comune di Rimini, in Via Marecchiese n.118/23 inoltre è presente al piano terra una autorimessa di pertinenza identificata al N.C.E.U. al Foglio 83 particella 2301 sub. 19 .

## 2. UBICAZIONE

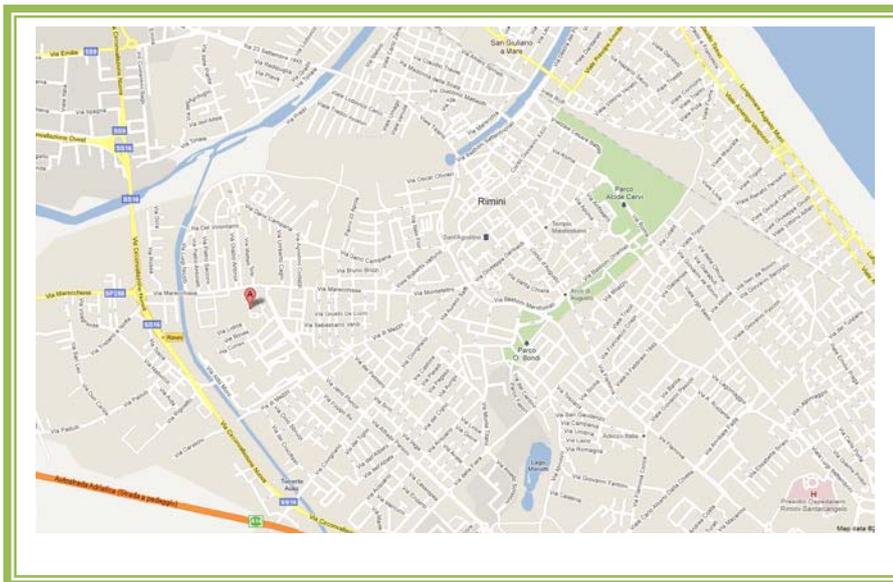
### Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona periferica, 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 l'edificio è ubicato tra Via Caduti di Marzabotto, Via Marecchiese e Via Varsavia da cui si accede , nelle vicinanze si trovano negozi, supermercati, scuole ed uffici pubblici, la zona è scarsamente dotata di aree pubbliche di parcheggio.

### Confini

Il fabbricato confina con altri alloggi del demanio gestiti dall'Aeronautica Militare





*Fotografia del fabbricato (cerchiato in rosso) visto dal satellite*

### 3. DESCRIZIONE

#### **Caratteri generali e tipologici**

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno 1952 è del tipo isolato e si eleva in n.6 piani fuori terra, aventi destinazione d'uso abitativa.

*Da informazioni desunte dagli affittuari l'intero fabbricato risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2001 ciò nonostante vengono lamentate infiltrazioni di acqua e formazione di muffe all'interno degli appartamenti .*

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	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
seminterrato	

terreno	
primo	
secondo	
terzo	X
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

### Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

Al piano terra sono ubicate le autorimesse di pertinenza degli alloggi accessibili da scala interna e disimpegni, mentre gli alloggi sono ubicati dal primo al quarto piano.

Sono disponibili n.3 lastrici solari comuni con funzione di copertura ubicati al piano quarto e quinto il cui stato non sembra garantire un tenuta ottimale all'acqua piovana visto il loro stato di degrado (vedi foto).



*Stato attuale della pavimentazione del terrazzo condominiale al 5° piano*

*F.83 n.2301 sub.26 (BCC – Lastrico solare)*

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e le porte di accesso alle autorimesse sono in lamiera zincata.

I pavimenti dei terrazzi condominiali sono in gres.

Nel sottoscala al piano terra è stato ricavato un ripostiglio comune con porta in lamiera zincata .

### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

n.2 Camere

n.1 Soggiorno

n.1 Cucina

n.1 Disimpegno

n.1 Bagno

n.2 Balconi

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e la porta di ingresso è del tipo blindato , le porte interne sono tamburate.

I pavimenti sono in gres ed i rivestimenti in monocottura

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

Impianto elettrico tradizionale

Impianto citofonico

### **Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

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

Impianto elettrico tradizionale

Caldaia stagna per riscaldamento con termosifoni in ghisa, produzione di acqua calda sanitaria

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

### **Stato manutentivo dell'edificio**

*Si denota un cattivo stato di manutenzione delle coperture piane adibite a terrazze comuni inoltre gli stessi condomini lamentano varie infiltrazioni di acqua e formazione di muffe, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarlo in quanto per motivi igienici sono state rimosse dai singoli affittuari .*

*La tinteggiatura al piano terra presenta diverse zone in cui si è verificato un distacco possibile causa di umidità da risalita.*

*(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell'edificio in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata)*

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

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;
- 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.

*(barrare la casella di interesse)*

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<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>		
<b>Ascensore</b>		

Le pavimentazioni della copertura piana a terrazzo sono piastrellate e presentano alcuni Problemi, ovvero piastrelle parzialmente sollevate, infiltrazioni di acqua piovana.

#### **Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

*L'affittuario lamenta formazione di muffe che causano il distacco di porzioni di intonaco nel soffitto e nella parte alta delle pareti, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarlo in quanto per motivi igienici le muffe sono state rimosse dall'affittuario. Per quanto riguarda gli impianti elettrici ed idraulici risultano essere funzionanti e corredati della documentazione necessaria alla conformità degli stessi .*

*(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa oggetto di valutazione in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata)*

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

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

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.

<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

*Non si è a conoscenza di eventuali servitù attive o passive.*

## Documentazione fotografica

Si allega documentazione fotografica del fabbricato esterno, interno alloggio ed autorimessa.

(Allegato 1 – fotografie: almeno otto tra esterni ed interni).

## 4. DATI CATASTALI

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

Catasto Terreni							
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie [mq]	R. D. [€]	R. A. [€]
83	2301		Ente Urbano		1660		

Catasto fabbricati							
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]	Millesimi di proprietà
83	2301	19	C/6	3	21 mq	112,79	
83	2301	20	A/3	4	4,5 vani	285,86	
83	2301	25	F/05	U	82		73,67
83	2301	26	F/05	U	86		73,67
83	2301	27	F/05	U	80		73,67

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

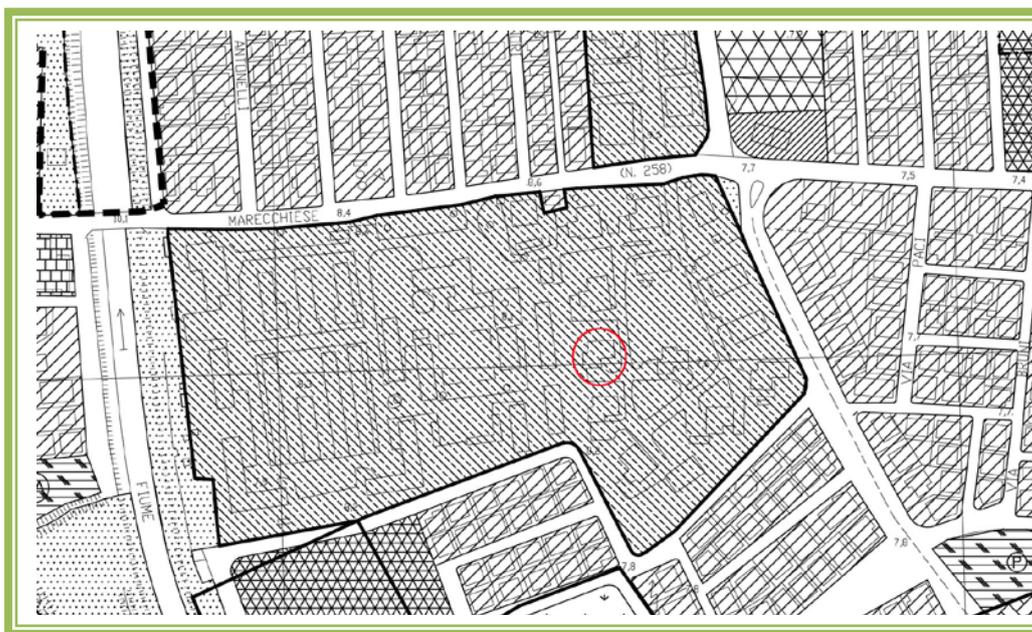
## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

*Nel Comune di Rimini sono presenti due strumenti urbanistici attualmente in vigore:*

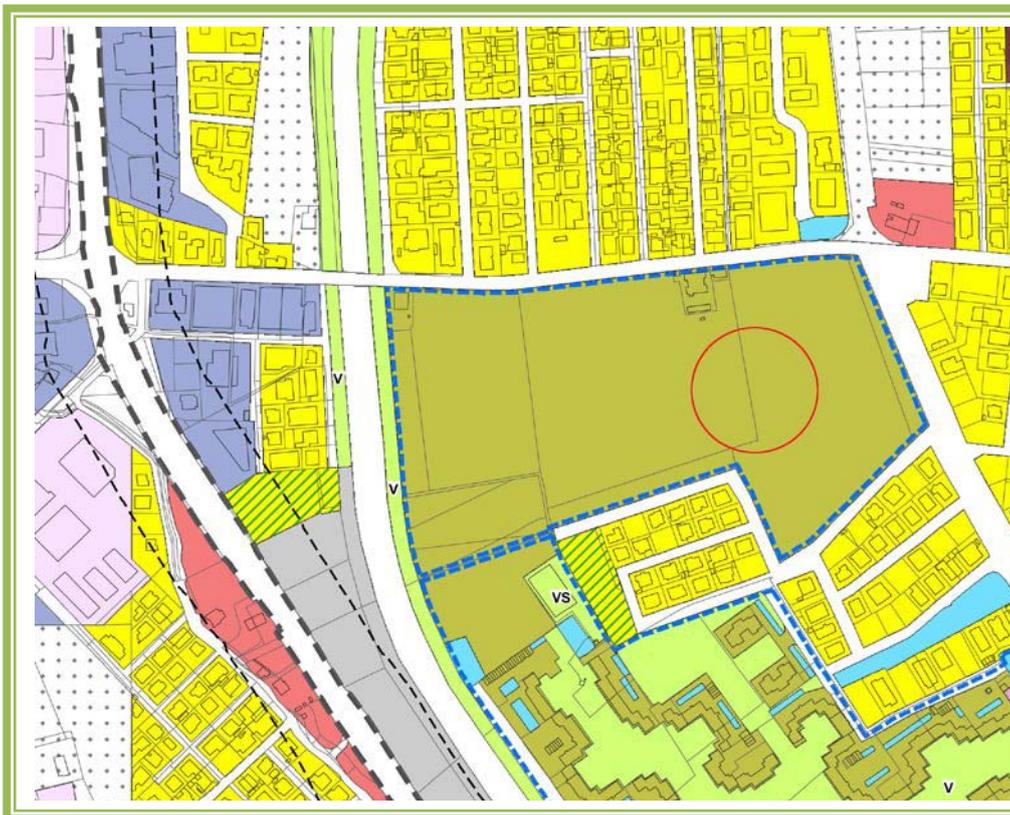
- *Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n.234 del 08/11/94 e successive Varianti*

- *Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 29/03/2011*

*Il fabbricato per quanto riguarda il P.R.G. ricade in zona Urbanistica B2 (Zona residenziale edificata in base a strumento esecutivo), mentre per il R.U.E. ricade in zona AUC4 (Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento : di norma tessuti omogenei di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati d spazi pubblici - art 4.2.4)*



*Estratto della Tav.3.8 del P.R.G., il Fabbricato è ubicato all'interno del cerchio rosso*



*Estratto della Tav.1.7 del R.U.E., il Fabbricato è ubicato all'interno del cerchio rosso*

*Inoltre il fabbricato ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei Tav. 2.8 del P.R.G. - Vincoli in atto sul territorio Comunale (art.28 del Piano Territoriale Paesistico Regionale)*

1. *Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, ricomprese nel perimetro definito nelle tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano, od in tale perimetro intercluse, vale la prescrizione per cui, fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, sono vietati:*
  - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775;
  - d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
  - e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.



<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>85</b>
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>24</b>
<b>Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	

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

## **7. SITUAZIONE LOCATIVA**

Omissis

## ALLEGATO 1



FOTO 1 - Esterno - lato destro



FOTO 2 – VISTA PANORAMICA



FOTO 3 – INGRESSO COMUNE



FOTO 4 – PARTICOLARE GARAGE



FOTO 5 - DISIMPEGNO



FOTO 6 - SOGIORNO



FOTO 7 – CAMERA DA LETTO



FOTO 8 - CUCINA



FOTO 9 - BAGNO



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Rimini**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rimini

Via Marecchiese

civ. 118/23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 83

Particella: 2301

Subalterno: 20

Compilata da:  
Alessandrini Andrea

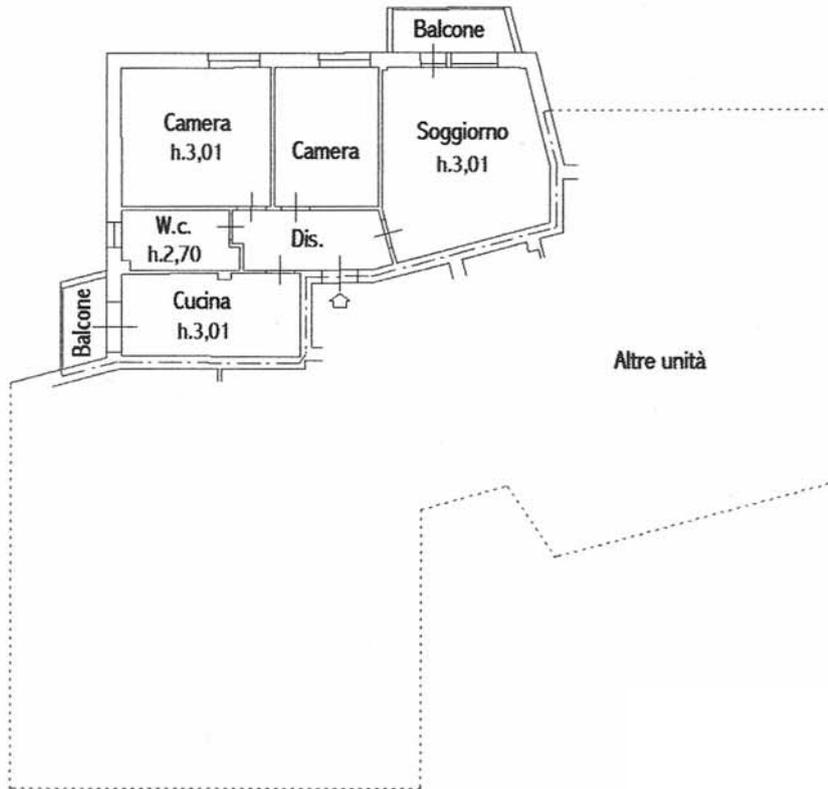
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Rimini

N. 1672

fogheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO

