



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI PAVIA

VIA RIVIERA 20

ALLOGGIO EPV0028



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 25 agosto 2011.</i>	
Indirizzo:	<i>Via Riviera n. 20, Pavia (PV).</i>	
Descrizione:	<i>Trattasi di un appartamento posto al piano primo con ingresso dalla scala comune. La struttura è in telaio in c.a. con tamponature in muratura. All'appartamento in questione sono abbinati i subalterni 25 e 26.</i>	
Data di costruzione dell'edificio:	1945-1950	
Consistenza unità immobiliare:	<i>la superficie convenzionale è pari a 87,00 mq.</i>	
Attuale uso unità immobiliare:	<i>libero</i>	
Identificativi catastali:	Foglio	<i>NCT B/11</i>
	Mappale	1438
	Subalterno	7
	Subalterno	25-26

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. EI-PV-0025), ubicata nel Comune di Pavia in Via Riviera n. 20.

L'unità immobiliare oggetto della presente posta al primo piano con ingresso dalla scala comune.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio è sito in una zona *periferica* alla città di Pavia; nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

La viabilità è agevole in quanto a non più di un chilometro si trova l'ingresso per la Tangenziale Ovest e il raccordo per l'autostrada Milano-Genova.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare), nè risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Confini

Il fabbricato, indipendente e fisicamente separato, è situato in prossimità della Caserma "Rossani".



Inquadramento territoriale



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'unità immobiliare in parola, oggetto della presente valutazione, pur essendo datata nell'edificazione risulta comunque inferiore ai 70 anni. L'unità immobiliare è del tipo isolato e si erge nei due livelli, piano terra e primo piano, aventi destinazione d'uso abitativa.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
Interrato	
Terreno	
Primo	
piani intermedi e ultimo	
Attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
Seminterrato	
Terreno	
Primo	X
Secondo	
Terzo	
quarto	
Quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura è in struttura in legno con sovrastante manto in tegole in cotto di tipo marsigliesi.

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento in intonaco imbiancato, il pavimento dei camminamenti esterni è in battuto di cemento, i passaggi carrai sono asfaltati, e i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con persiane ad ante in legno.

Gli spazi comuni, al piano terra e primo piano, sono pavimentati in gres porcellanato, così come i due ballatoi. I gradini della scala, che adduce al piano superiore, sono in pietra.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, soggiorno, bagno, cucina, tinello e n°2 camere.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno.
Gli infissi interni sono in legno mentre i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio si asserva dell'impianto di riscaldamento centralizzato con locale caldaia in un apposito manufatto esterno. Tutte le unità sono dotate di impianto citofonico.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite boiler a gas e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale.

Stato manutentivo dell'edificio

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in NORMALE stato di conservazione in relazione alla vetustà dell'immobile.

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

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	X(**)	//
Copertura	//	X
Scale, e parti comuni	//	X
Impianto di riscaldamento centralizzato	//	X
Ascensore	//	//

(*)I muri perimetrali del fabbricato, presentano diffusi fenomeni di risalita e non offrono il dovuto grado di isolamento con l'esterno stante il contenuto spessore degli stessi. In ordine e tanto, nel periodo invernale con riscaldamento acceso, si riesce a raggiungere temperature d'esercizio di $18 \pm 19 \text{ C}^\circ$.

(**)L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato a suo tempo ai sensi della legge 46/90 con l'installazione del relativo differenziale; in considerazione che la norma di legge suindicata imponeva nel tempo l'adeguamento dell'impianto, ad oggi mai eseguito, l'impianto elettrico della parti comuni della palazzina è da ritenersi non conforme.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in **MEDIOCRE** stato di conservazione.

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

	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.

(barrare la casella di interesse)

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

(*) Gli infissi esterni in alluminio anodizzato sono provvisti di vetro camera ma mancano di taglio termico.

(**)L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato a suo tempo ai sensi della legge 46/90 con l'installazione del relativo differenziale; in considerazione che la norma di legge suindicata imponeva nel tempo l'adeguamento dell'impianto, ad oggi mai eseguito, l'impianto elettrico dell'unità abitativa è da ritenersi non conforme.

(***) L'impianto idrico-sanitario e servizi igienici, a vista, presentano parti ammalorate (tubazioni, sanitari, rubinetterie, galleggianti, cassette di scarico, rivestimenti, ecc.) tali da richiedere interventi di manutenzione.

Servitù attive e passive // //

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Pavia – Comune di Pavia alla sezione B (Pavia Corpi Santi) come di seguito riportato.

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
B/11	1438	7	A/3	3	5,5	539,70
B/11	1438	25	C/6	2	15	82,12
B/11	1438	26	C/6	2	15	82,12

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona AA dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale) ovvero zona Altre Attrezzature ed è regolato dall'articolo 24.

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)	87
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	18
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure.

Allegato 3 – rettifica decreto di interesse, ai sensi dell'Art. D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.



