3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI PAVIA
VIA TASSO 2/A
PALAZZINA DEMANIALE
ALLOGGIO EPV0007

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: *il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 28 NOVEMBRE 2011.*

Indirizzo: *Via Tasso n. 2/A, Pavia (PV).*

Descrizione: Si *tratta di un appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente di un corpo fabbrica costituito da n. 5 alloggi posti tutti al piano terra. Il corpo fabbrica presenta nella parte della facciata principale degli spazzi comuni adibiti a verde e dei corpi fabbrica adibite a cantine di pertinenza delle singole unità abitative. L'alloggio ha un piccolo giardino ad uso esclusivo avente una superficie catastale di mq. 243,00. La struttura resistente è in muratura portante (mattoni pieni e pietra), con solai in legno e arelle, il tetto in legno con sovrastante manto di copertura in tegole, mentre le compartimentazioni sono in mattoni pieni. All'appartamento in questione sono abbinati i subalterni 6 (abitazione) e sub. 4 (posto auto coperto).*

Data di costruzione dell'edificio: *1945*

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *nessuno*

Consistenza unità immobiliare: *la superficie convenzionale è pari a 117,00 mq.*

Attuale uso unità immobiliare:

Identificativi catastali:

Foglio *17*

Sezione B

Mappale 2360 (relativo al giardino di pertinenza)

2361 (relativo all'unità abitativa)

2364 (relativo al fabbricato adibito a posto auto coperto)

Subalterno *6, 4*

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 **EI-PV-0007**) sita al piano rialzato della Palazzina demaniale, ubicata nel Comune di Pavia in Via Tasso, 2/a. L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione è dotata di due locali cantina, di un posto auto coperto situato nel medesimo complesso residenziale ed un giardino ad uso esclusivo nella parte davanti e laterale all'abitazione.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è situato in una zona *posta a ridosso del centro storico urbano* è asservito dalle principali 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, si trova in prossimità della Tangenziale che cinge la città di Pavia.

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), ne 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 complesso residenziale ove è ubicato l'alloggio è composto da tre corpi fabbrica distinti, posizionati all'interno di un cortile comune, recintato parzialmente lato Nord-Est da un muro di m 3 mentre per la restante parte da rete metallica.

L'area su cui sorge il complesso è delimitata a Nord-Est dalla Via Tasso, mentre sui lati Nord-Ovest e Sud sono presenti dei fabbricati di tipo residenziale ed area demaniale in uso all'agenzia del Territorio.

Inquadramento territoriale

Contesto urbanistico

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno millenovecentoquarantacinque (1945), è del tipo isolato e si erge su un livello, piano rialzato, aventi destinazione d'uso abitativa.

L'edificio fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi fabbrica adibiti ad alloggi (palazzina "A" costituita da n 4 alloggi; palazzina "B" costituita da n 5 alloggi) e da un fabbricato utilizzato come autorimessa comune per n 9 posti auto.

Si accede al fabbricato tramite un viale in battuto di cemento ad uso comune con la palazzina demaniale "A".

Non esistono particolari riconducibili a successive ristrutturazione sia dell'edificio che dell'unità immobiliare.

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		
interrato		
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 ha una struttura portante in muratura i soffitti del tipo a cannette o in parte controsoffittati, gli intonacati a civile. La copertura è in struttura in legno con sovrastante manto di copertura in tegole.

I muri perimetrali sono in mattoni pieni con rivestimento in intonaco imbiancato, il pavimento dei camminamenti esterni è in battuto di cemento, e i serramenti esterni sono in legno con persiane in legno. Gli spazi comuni sono in battuto di cemento ed in terra battuta.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, tre camere, un locale ripostiglio e n 3 cantine.

I pavimenti sono in marmette e 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 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo per ogni singola unità abitativa. 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 e riscaldamento tramite una caldaia a gas metano ubicato in apposito locale e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale.

L'unità immobiliare ad oggi *non è* dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE), si fa riserva di inoltrare la predetta certificazione non appena definite le procedure amministrative con i tecnici abilitati

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato di manutenzione dell'edificio è da considerarsi NORMALE in quanto:

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'unità immobiliare		
	SCADENTE	**NON SCADENTE**
Prospetti esterni	X (*)	//
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	//	X
Copertura	X (**)	//
Scale, e parti comuni	//	//
Impianto di riscaldamento centralizzato	//	//
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.

(**) La copertura è sconnessa in più punti, necessita di intervento di rimaneggiamento per consentire la dovuta tenuta.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel complesso l'unità immobiliare si presenza in MEDIOCRE stato di conservazione. Le uniche osservazioni che si segnalano sono le seguenti

L’impianto elettrico esistente evidenzia le seguenti carenze normative:

- Linee con sezione non coordinate con il rispettivo interruttore (sezione inferiore alla corrente nominale dell’interruttore con possibilità di sovracorrente e conseguente pericolo di surriscaldamento e incendio)
- Zona caldaia impianto elettrico con grado di protezione inferiore ad IP40
- Prese con neutro in tensione.

I muri perimetrali dell’alloggio, presentano diffusi fenomeni di risalita e non offrono il dovuto grado di isolamento con l’esterno stante il contenuto spessore degli stessi.

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 (*****)

(*) Le pareti perimetrali presentano diffusi fenomeni di risalita.

(**) Gran parte di infissi e telai sono considerati scadenti in quanto presentano diverse deformazioni e parti in legno ammalorati.

(***)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 non presentano malfunzionamenti (perdite) e parti ammalo rate (tubazioni, sanitari, rubinetterie, galleggianti, cassette di scarico, rivestimenti, ecc) che richiederebbero interventi di manutenzione.

(*****) L'impianto di riscaldamento autonomo, non soggetto alle visite e ai controlli di prevenzione incendi, non presenta ne situazioni di criticità ne parti ammalorate (radiatori,valvole, detentori, ecc.) che richiederebbero la loro sostituzione.

Servitù attive e passive // //

4. DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati						
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita Catastale [€]**
B/17	2361	6	A/3	3	7,5	735,95
B/17	2364	4	C/6	3	20	129,11

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona B4-R2 dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale) ovvero città residenziale a densità media.

Per una migliore definizione della classificazione urbanistica si riportano in allegato alla presente l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relative alla suddetta zona.

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

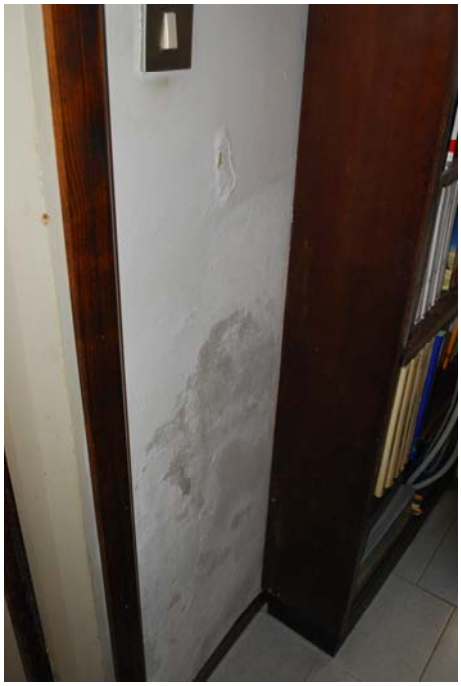
La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m^2)	**117**
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**23**
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

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