



ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO

6° REPARTO INFRASTRUTTURE

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

RIMINI

VIA MARECCHIESE 118/23

ALLOGGIO ERN0027



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 118/23 Rimini

Descrizione: Palazzina composta da sei piani fuori terra, con struttura portante in muratura e cemento armato.

Appartamento int. 56 a piano 2°

Data di costruzione dell'edificio: 1952

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: nel 2001

Consistenza unità immobiliare:

Superficie ALLOGGIO 87 mq;

- Superficie AUTORIMESSA 26 mq (sup.cat) - 21 mq.(consistenza);

Attuale uso unità immobiliare: Libero

Identificativi catastali:

- Rimini, Foglio 83 Mappale 2301 Subalterno 14 (Alloggio)
- Rimini, Foglio 83 Mappale 2301 subalterno 9 (autorimessa)

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 avente codice identificativo del Ministero della Difesa n. **ERN0027**, sita all'interno della **palazzina 23** posta al **Secondo piano** del fabbricato, ubicato in Provincia di **Rimini**, nel Comune di **Rimini** in Via **Marecchiese al civico 118**. La stessa unità immobiliare è dotata di autorimessa, pertinenza esclusiva, posta all'interno dell'immobile in oggetto a piano Terra.

1. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona residenziale adiacente al centro storico e fa parte di un fabbricato 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 particolarmente agevole in quanto l'immobile è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica mediante accesso pedonale/carraio dotato di cancelli in via Marecchiese al civico 118 e mediante accesso carraio/pedonale da via Varsavia. Il complesso è dotato di viabilità interna aree verdi e parcheggi.

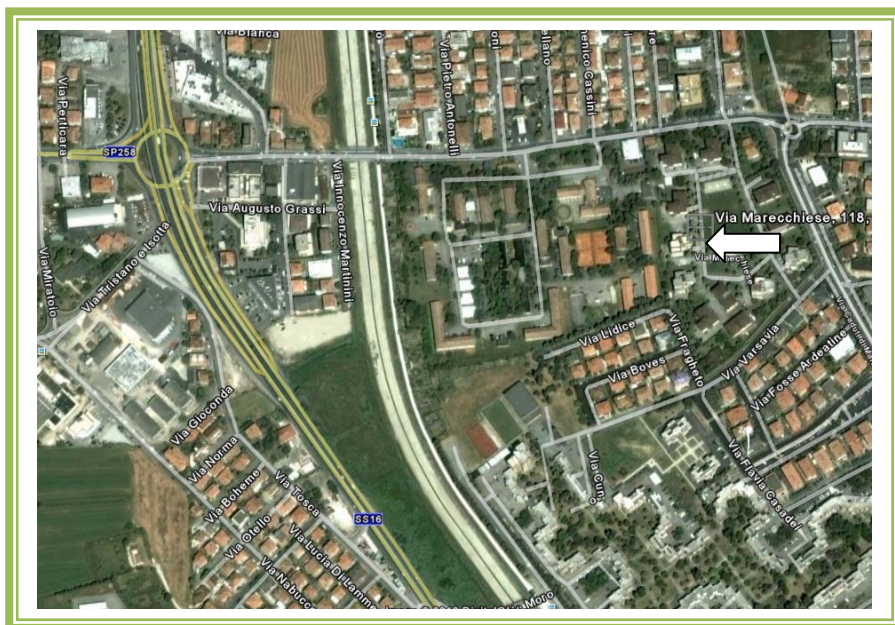
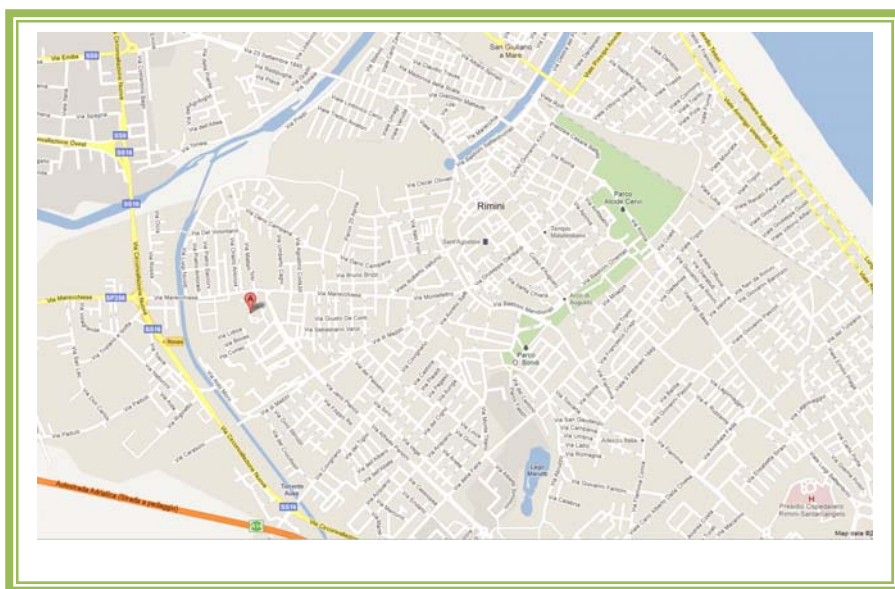
Indicare inoltre:

- a. 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).
- b. L'immobile è prossimo ad area militare.

Confini

Il fabbricato confina con area verde e percorsi carrabili/pedonali condominiali sui quattro lati.

Il lotto confina sui lati nord e sud con lotti rispettivamente composti da una Palazzina ad uso residenziale e pertinenze scoperte; ad est confina con la viabilità privata del Villaggio Azzurro, mentre ad ovest confina con l'area militare dove è presente una caserma.



2. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito negli anni '50, è di tipo isolato e si eleva in n. 6 piani fuori terra e nessun piano interrato, aventi destinazione d'uso abitativa dal piano 1° al 4°, autorimesse pertinenziali a piano terra e lastrici solari (beni comuni censibili) a piano 5°.

L'intero edificio è stato ristrutturato nel 2001.

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	
terreno	
primo	
secondo	X
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

La struttura portante è in muratura e cemento armato con pareti esterne intonacate, I solai di copertura sono piani a terrazza e, tranne la copertura del vano scale, sono praticabili e per lo più fruibili da tutti i condomini come spazi comuni, in misura minore come terrazzi pertinenziali, dette pavimentazioni sono piastrellate e presentano alcuni problemi, ovvero piastrelle parzialmente sollevate, infiltrazioni d'acqua piovana.

L'edificio si sviluppa con un'unica scala con pavimentazione in marmiglia e ringhiera metallica che conduce ai piani in elevazione; a piano terra sono ubicate le autorimesse pertinenziali e i corridoi / disimpegni comunicanti con il vano scale. La porta d'ingresso è

vetrata con telaio in alluminio non a taglio termico.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

Si accede nel corridoio di disimpegno che collega i locali della zona giorno e quelli della zona notte. Cucina e soggiorno non sono comunicanti. La zona notte è composta da 2 camere da letto, un servizio igienico dotato di vasca da bagno.

I pavimenti sono in ceramica, i serramenti esterni sono dotati di vetrocamera e presentano telaio in alluminio, tapparelle in pvc e zanzariere. Il portone d'ingresso è blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

Impianto elettrico nel vano scale, impianto citofonico e antenna condominiale.

Mentre non sono presenti impianto di riscaldamento centralizzato e ascensore

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

Impianto elettrico, idrico termo sanitario con approvvigionamento da acquedotto e caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento, si specifica che i locali sono dotati di termosifoni.

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

Stato manutentivo dell'edificio

Trattasi di edificio con finiture ordinarie in normali condizioni di manutenzione soprattutto negli interni, qualche problematica legata a condensa / infiltrazione si manifesta in corrispondenza dei lastrici solari, o nelle pareti esterne soprattutto se in ombra.

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/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	

(Breve descrizione giustificativa della definizione di “SCADENTE” degli elementi costitutivi riportati in tabella).

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

Stato manutentivo dell’unità immobiliare

L’unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Ci sono problemi di condensa alle pareti in ombra, poco visibili in quanto sono state tinteggiate recentemente.

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	X			
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immobiliare oltre 40 anni				

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

(Breve descrizione giustificativa della definizione di "SCADENTE" degli elementi costitutivi riportati in tabella).

Servitù attive e passive

Non si è a conoscenza di servitù e/o altri diritti reali insistenti sulla proprietà

Si allega la *Relazione fotografica* contenete fotografie di esterni ed interni (Allegato 1).

3. DATI CATASTALI

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

Catasto Terreni							
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
83	2301	-	E.U.	-	1660	-	-

Catasto Fabbricati								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]	Millesimi di pertinenza
83	2301	14	A/3	4	4.5	87	285.86	1000
83	2301	9	C/6	3	21	26	112.79	1000
83	2301	25	F/05	U	82	-	-	77.65
83	2301	26	F/05	U	86	-	-	77.65
83	2301	27	F/05	U	80	-	-	77.65

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

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

R.U.E.: Tav. 1.7 – Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale:

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 di spazi pubblici (art. 4.2.4).

Destinazioni d'uso ammesse:

- a1** (residenza),
- a2** (residenza collettiva),
- b1** (esercizi commerciali di vicinato),
- b2** (pubblici esercizi),
- b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere),
- b4** (attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano),
- b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli),
- b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano),
- b8** (attività di parcheggio),
- b10.1** (attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici),

b10.2 (attività di interesse collettivo di tipo religioso),
b11.1 (medio-piccole strutture di vendita: b11.1° = del settore alimentare o misto; b11.1n = del settore non alimentare),
b15 (attività sanitarie ed assistenziali),
b16 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca),
e1 (alberghi),
e2 (attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù)),
e4 (residenze turistico alberghiere (hotel-residence)),
f1 (mobilità),
f3 (reti tecnologiche e relativi impianti),
f5 (impianti di trasmissione),
f6 (servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile),
f8 (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti),
c4 (impianti per la produzione e commercializzazione di energia).

Sono ammessi i seguenti **interventi edilizi**:

MO (Manutenzione Ordinaria),
MS (Manutenzione Straordinaria),
RRC (Risanamento Conservativo),
RE (Ristrutturazione Edilizia),
D (Demolizione).

P.S.C. : *Tav. PSC 1.1a – Tutele e Vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale:*

Nessun vincolo

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 (m ²)	87
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	26
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	

Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	-
---	---

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

6. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis



01. Fronte principale - lato sud



02. Fronte lato sud - particolare ingresso



03. Fronte lato ovest



04. Fronte lato nord - individuazione alloggio



05. Fronte lato est - autorimessa pertinenziale



06. Pianerottolo scala



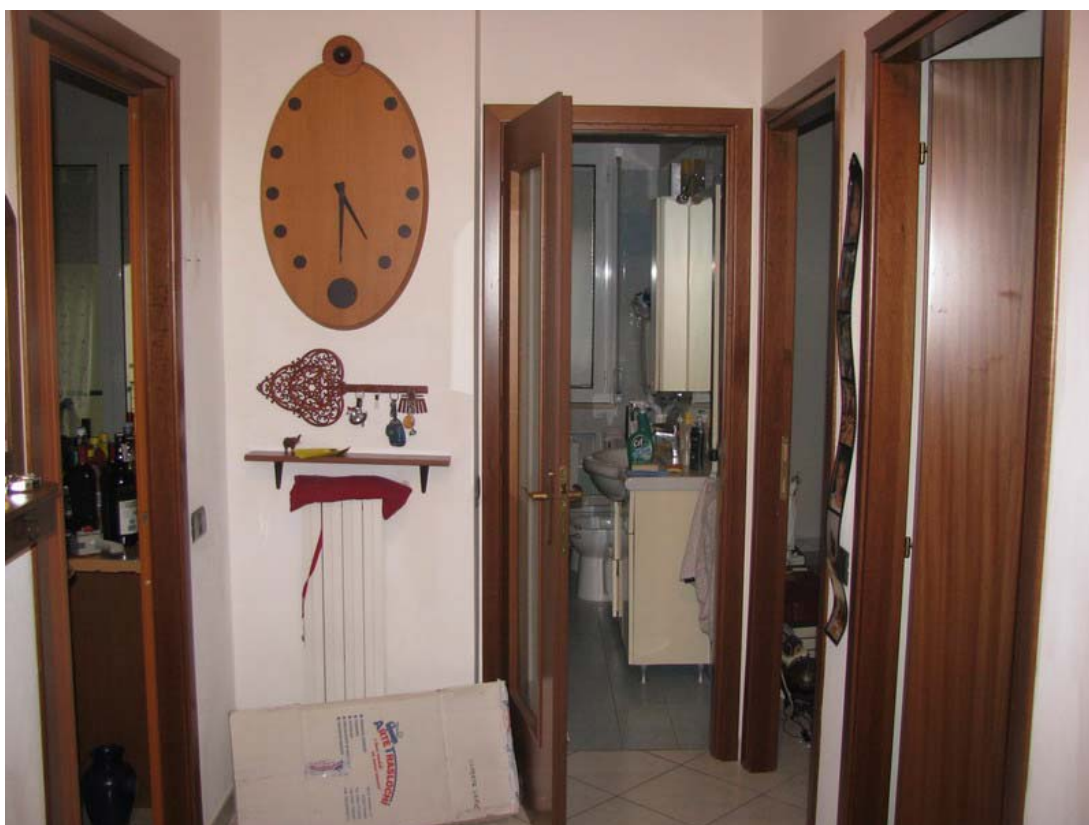
07. Lastrico solare (bene comune) P.4° - particolare



08. Lastrico solare (bene comune) P.5° - particolare



09. Interno - cucina



10. Interno - disimpegno



11. Interno - camera da letto

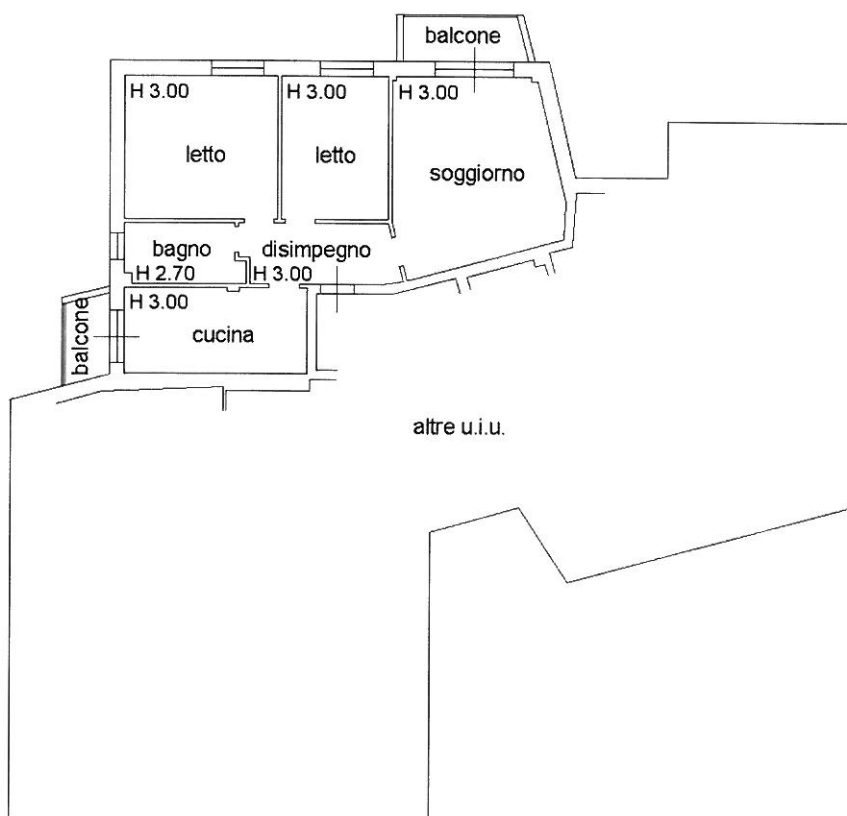


12. Interno - bagno

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:	Compilata da:
Sezione:	Bergianti Alberto
Foglio: 83	Iscritto all'albo:
Particella: 2301	Dottori Agronomi E Forestali
Subalterno: 14	Prov. Reggio Emilia N. 118

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO



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: 9

Compilata da:

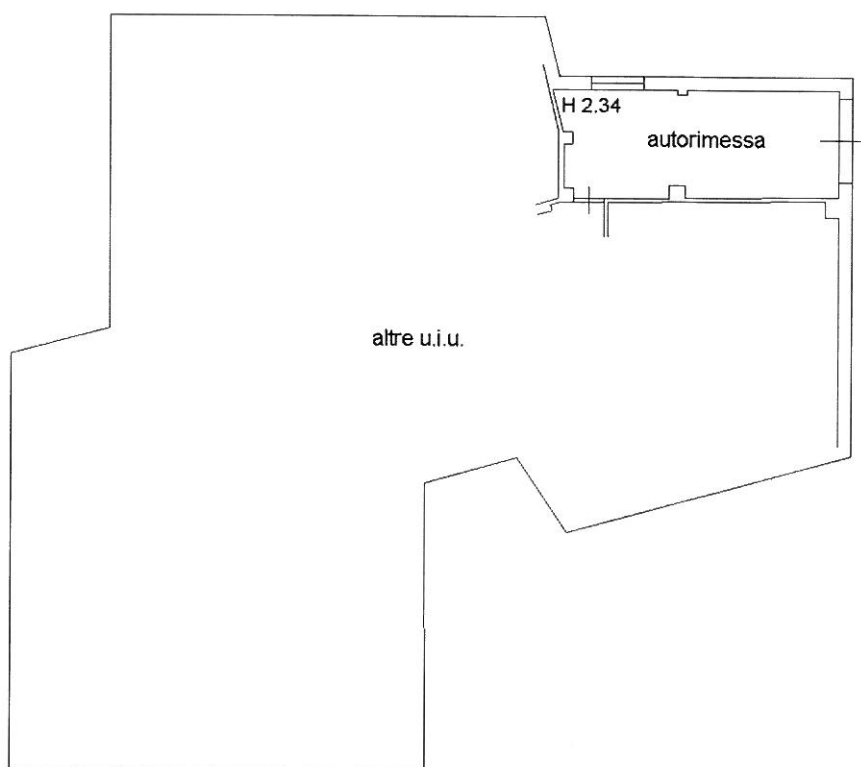
Bergianti Alberto
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Reggio Emilia

N. 118

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

