DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA TARANTO

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI TARANTO
VIA MAGNAGHI, 12
Alloggio ASI - MTA0075

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

– documentazione fotografica;

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo: *il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 30/09/2011*

Indirizzo: *VIA MAGNAGHI N. 12, TARANTO (TA)*

Descrizione: *L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva fa parte di un maggiore fabbricato di civile abitazione composto da n.3 elevazioni fuori terra e n.1 piano seminterrato. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura continua., solai piani misti in laterizio e travi in ferro per i piani fuori terra e a volte in tufo per il piano seminterrato, copertura piana calpestabile, vani scala in c.a., infissi esterni in legno con gelosie o persiane.*

Data di costruzione dell'edificio: *1946*

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *//*

Consistenza unità immobiliare: *Unità immobiliare 175 mq.;*

Attuale uso unità immobiliare: *LIBERO*

Identificativi catastali: *L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio di mappa n.* ***244****, particella* ***1668****, subalterni* ***35.***

Intestatario: *Demanio dello Stato – Ramo Marina*

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. ***4873***) sita all'interno **3**, **piano terra, scala A**, del fabbricato ubicato in Provincia di Taranto, nel Comune di Taranto, alla Via Magnaghi, 12, censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio di **mappa n. 244 particella 1668 sub. 35**. Sono di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in questione due locali adibiti a cantina posti al piano seminterrato e due posti auto scoperti ubicati nell'area libera circostante adibita a parcheggio rispettivamente identificati catastalmente al foglio di **mappa n. 244 particella 1668 subb. 13, 23, 47** e **64**.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona ***centrale*** 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.

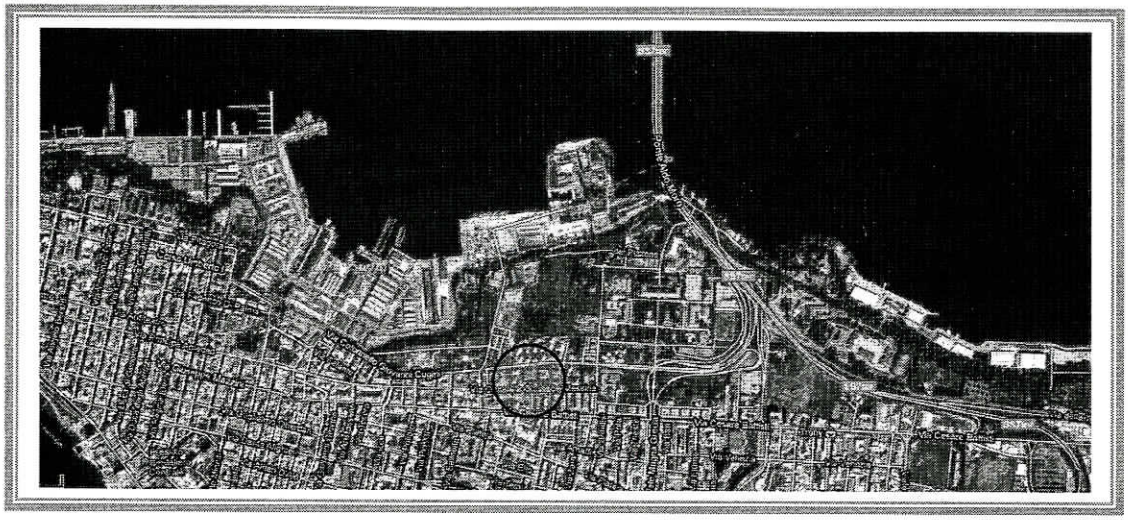
La viabilità ***è*** agevole in quanto le vie che costeggiano il fabbricato in parola, Via Magnaghi e Via Gen. Messina (nella parte retrostante del Comprensorio), sono due delle arterie più importanti della città che consentono, tra l'altro, di collegare il centro cittadino con la periferia e di conseguenza con i paesi limitrofi attraverso l'innesto con Ponte Punta Penne per le direzioni Bari, Brindisi, e Reggio Calabria e con le zone della litoranea attraverso l'importante Viale Magna Grecia.

L'immobile oggetto della presente relazione si trova inserito in una zona residenziale densamente popolata, nelle immediate vicinanze dell'Arsenale M.M. di Taranto, in cui trovano posto alcuni uffici pubblici come la Confartigianato di Taranto, scuole primarie, istituti di Credito, numerose attività commerciali, edifici di culto e, poco distante, l'Ospedale SS. Annunziata di Taranto. La zona residenziale in questione è, inoltre, ***dotata*** di numerose aree pubbliche di parcheggio.

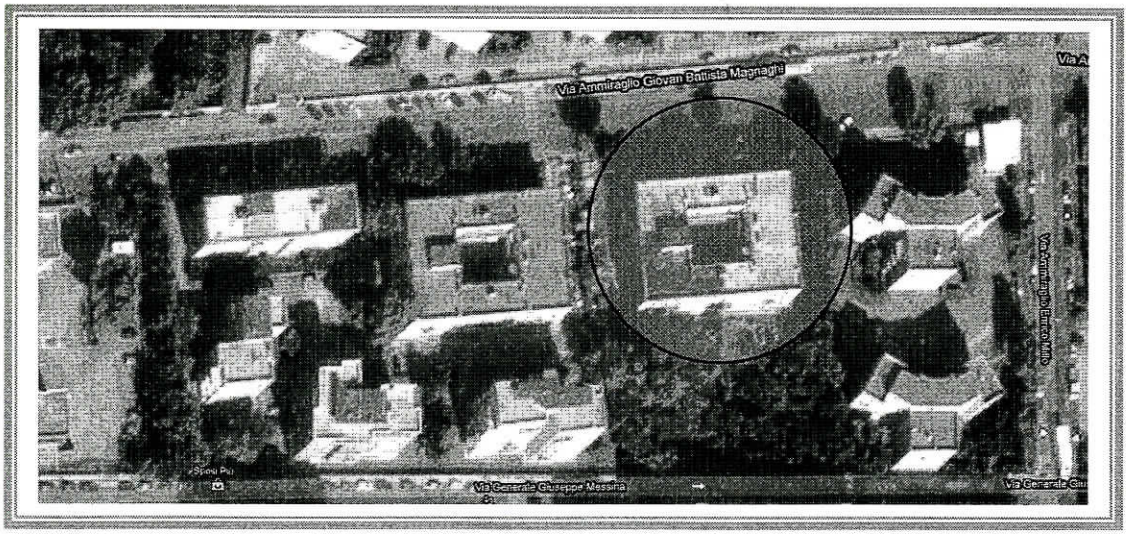
Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ne tanto meno si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare) ed inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione all'interno del perimetro militare, la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Confini

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, confina a **N**ord con area di pertinenza dello stesso immobile prospiciente la Via Magnaghi; a **S**ud con area libera, destinata a parcheggio, antistante un altro fabbricato; a **E**st con area libera prospiciente altro fabbricato e ad **O**vest con area di distacco da altro fabbricato anch'essa destinata a parcheggio.



Via Ammiraglio Giovanni Battista Magnaghi
Via Cesare Battisti
Via Magna Grecia


Via Ammiraglio Giovan Battista Magnaghi
Via Generale Giuseppe Messina

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno ***1946***, è del tipo ***isolato*** e si eleva in n. 3 (tre) piani fuori terra aventi destinazione d'uso abitativa e n. 1 (uno) piano seminterrato in cui trovano posto le cantine a servizio delle unità immobiliari e la centrale idrica condominiale.

La tabella sotto riportata mette in relazione il livello di piano dell'unità immobiliare considerata con la mancanza dell'ascensore.

Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
Seminterrato	
Terra	X
Primo	
Secondo	
Terzo	
quarto	
Quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio si compone di n. 21 (ventuno) unità abitative, di cui n. 4 destinate al personale dell'E.I. (15° Reparto Infrastrutture Bari), distribuite su n. 3 livelli fuori terra e da 24 (ventiquattro) vani destinati a cantine e un vano tecnico adibito a centrale idrica ubicati al piano seminterrato.

Da un punto di vista architettonico, l'immobile rispetta la classica tipologia di edificio residenziale multipiano a blocco nel quale l'accesso alle unità immobiliari è garantito direttamente dai due vani scala (scala A – B) e dai ballatoi (per gli alloggi con ingresso prospiciente la corte interna) accessibili dalle stesse scale.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura continua, tramezzi in tufo, solai piani misti in laterizio e ferro ovvero tavelle su travi a doppio "T" (putrelle) per i piani superiori e a volta in tufo per il piano seminterrato.

La copertura è del tipo piana calpestabile rivestita con guaina impermeabile.

Il fabbricato è dotato di n. 2 vani scala le cui rampe e ballatoi sono realizzati in c.a.

Esternamente il fabbricato è rifinito intonaco civile per esterni, così come la corte interna.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro provvisti di gelosie o persiane per la protezione dal sole mentre in legno massello in doghe per il portone d'ingresso.

Gli spazi comuni, costituiti da vani scala, corte interna, corridoio cantine, centrale idrica e area libera circostante, sono così rifiniti:

- pavimenti in battuto di cemento per il corridoio di accesso alle cantine e per la centrale idrica; in mattoni di cemento per la corte interna e in marmo per i vani scala;
- intonaco di tipo civile per interni relativamente ai vani scala;
- strato di binder per l'area libera circostante adibita a parcheggio;
- ringhiere in ferro per ballatoi e rampe scale.

Intorno al fabbricato insiste un'area libera destinata a parcheggio la cui parte anteriore,

prospiciente la Via Magnaghi, delimitata da una recinzione in muratura sormontata da elementi metallici, costituisce l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, posta al piano terra, lato destro rispetto al vano scala A, del fabbricato di cui fa parte, si articola nel modo seguente:

- Vano ingresso – corridoio con accesso diretto da vano scala (A) comune;
- nr. 4 camere;
- bagno;
- cucina.

Internamente l'immobile è così rifinito:

Pavimenti

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica 20 x 20 cm ad eccezione di due camere (le prime due a sinistra del corridoio) che presentano una pavimentazione in linoleum e della cucina pavimentata con mattoni di cemento 30 x 30 cm. Le cantine sono invece pavimentate in battuto di cemento.

Rivestimenti

Internamente le pareti ed i soffitti (piani ad eccezione del corridoio dove risulta essere a volta del tipo "a botte") dell'unità immobiliare risultano rifiniti con intonaco di tipo civile per interni tinteggiati con pittura idrolavabile (pareti) e con pittura a tempera (soffitti) di colore bianco ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rispettivamente rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 220 cm. e di circa 160 cm.. Inoltre, il corridoio d'ingresso è rifinito con pannelli in legno fino ad un'altezza di 100 cm. Le cantine, non intonacate, presentano le pareti in tufo a faccia vista.

Infissi

Gli infissi interni dell'unità immobiliare sono in legno ad una e due ante mentre quelli esterni realizzati sempre in legno a due ante sono dotati di persiane esterne e scuri interni.

La porta d'ingresso è in legno a due ante.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico trifase con potenza 6 KW per impianti condominiali (luci scale, autoclave e luci esterne), impianti elettrici monofase per civile abitazione 220 V con una potenza di 3 KW relativi alle singole unità immobiliari;
- impianto idrico allacciato alla rete cittadina di via Magnaghi composto contatore idrico generale, vasca di raccolta e autoclave condominiale;
- impianto distribuzione gas per uso domestico (cucina) costituito da collettore principale proveniente dalla rete cittadina di Via Magnaghi;
- impianto citofonico a 12 V;
- impianto fognario collegato alla rete comunale su Via Magnaghi;
- impianto automatico di apertura/chiusura varco di accesso carrabile.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V con una potenza di 3 KW

costituito da linea luci e linea prese collegate ai rispettivi interruttori magnetotermici differenziali facenti capo ad un interruttore generale e linea di terra collegata tramite cavo al dispersore di terra;

- impianto idrico composto da contatore idrico in sola lettura, linea di distribuzione acqua fredda per bagni e cucina da ½", linea di distribuzione acqua calda per bagni e cucina da ½" alimentata dalla caldaia murale autonoma interna;
- impianto di riscaldamento autonomo con termostato programmabile costituito da clarinetto di distribuzione, linee di alimentazione radiatori in rame Ø 12 e elementi riscaldanti in ghisa alimentato dalla caldaia murale autonoma;
- impianto distribuzione gas per uso domestico (cucina) costituito da linea Ø 16 proveniente dal collettore principale condominiale e relativo contatore;
- impianto citofonico a 12 V;
- impianto telefonico;
- impianto tv centralizzato.

Stato manutentivo dell'edificio

Nel suo insieme l'edificio, in assunzione dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in ***BUONO*** stato di manutenzione

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	**NON SCADENTE**
Prospetti esterni		**X**
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		**X**
Copertura		**X**
Accessi, infissi comuni, scale e parti comuni	**X**	
Impianto di riscaldamento centralizzato	//	//
Ascensore	//	//

Da come si evince dalla tabella sopra riportata e dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato 2, la voce "scadente" relativa agli accessi, infissi comuni, scale e alle parti comuni è dovute alla mancanza di finitura di intonaco civile per interni nel corridoio di accesso alle cantine e alla centrale idrica, nonché alla presenza di evidenti fenomeni di umidità;

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel suo insieme l'unità abitativa oggetto di valutazione, da come si evince dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in ***MEDIOCRE*** stato di manutenzione

	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	

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata

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

Da come si evince dalla tabella sopra riportata e dalla documentazione fotografica allegata, le voci "scadente" relative a pavimenti, infissi esterni e all'impianto elettrico sono dovute a:

- pavimentazione in linoleum con probabile presenza di amianto;
- infissi esterni realizzati in legno e vetro semplice e quindi non a perfetta tenuta dotati di persiane esterne in pessimo stato;
- impianto elettrico dotato di dispositivi di protezione ma non conforme alla normativa vigente.

Servitù attive e passive

Non risultano essere presenti servitù ed altri diritti reali insistenti sulla proprietà, oltre a quelli desumibili dall'atto di provenienza.

4. DATI CATASTALI

L'immobile e le relative pertinenze risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Taranto – Comune di Taranto come di seguito riportato.

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
244	1668	35	A/03	02	5,5	482,89
		13	C/02	04	8	32,64
		23	C/02	04	12	48,96
		47	C/06	01	13	47,67
		64	C/06	01	13	47,67

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in zona ***D4*** del Piano Regolatore Generale del Comune di Taranto ovvero in ***"Zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo B"*** le cui caratteristiche sono meglio evidenziate nell'Art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico.

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)	**175**
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare	**14** (sub. 13) **22** (sub. 23)
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//
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)	**13** (sub. 47) **13** (sub. 64)

7. SITUAZIONE LOCATIVA

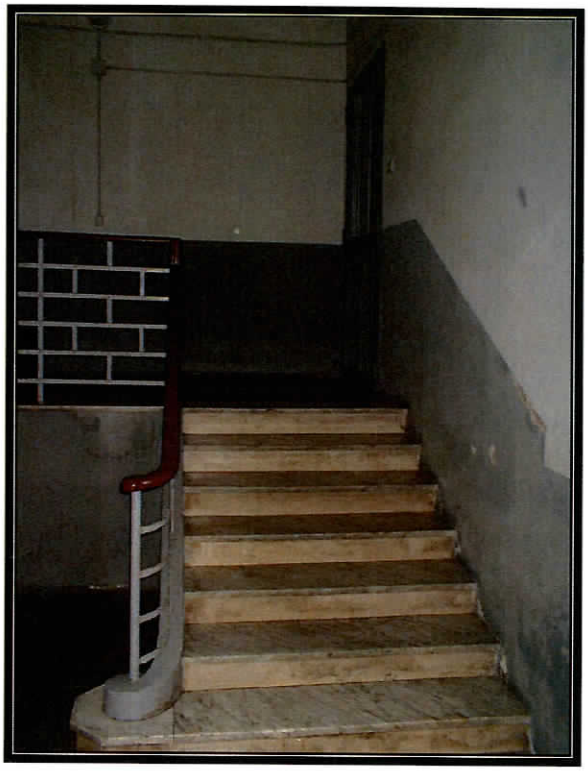
Attualmente la situazione locativa del bene oggetto della valutazione è la seguente:

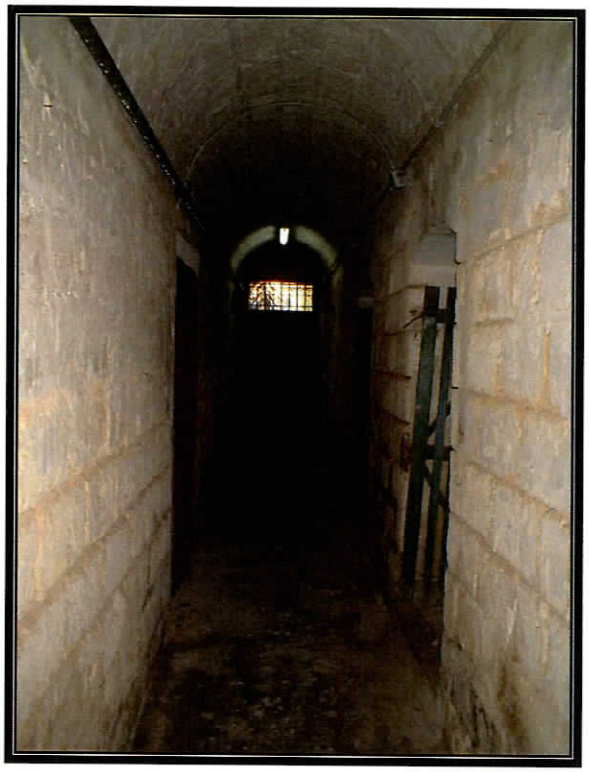
Usuario/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)

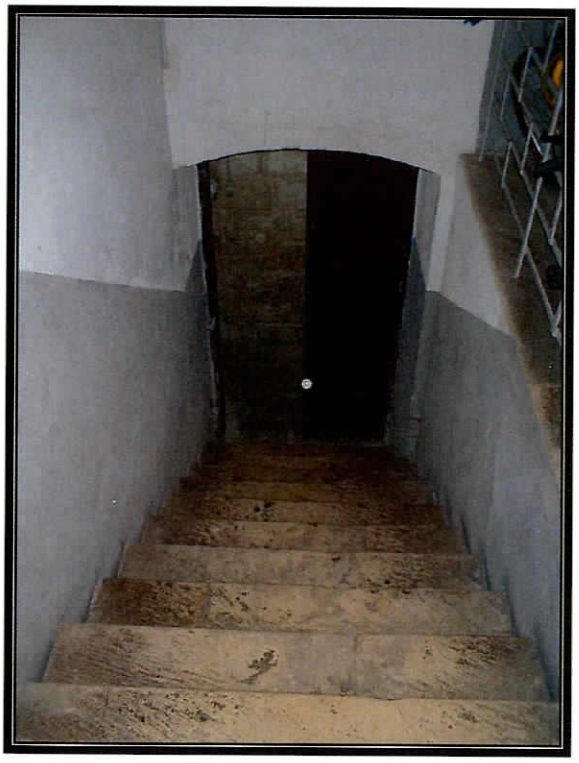
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNI

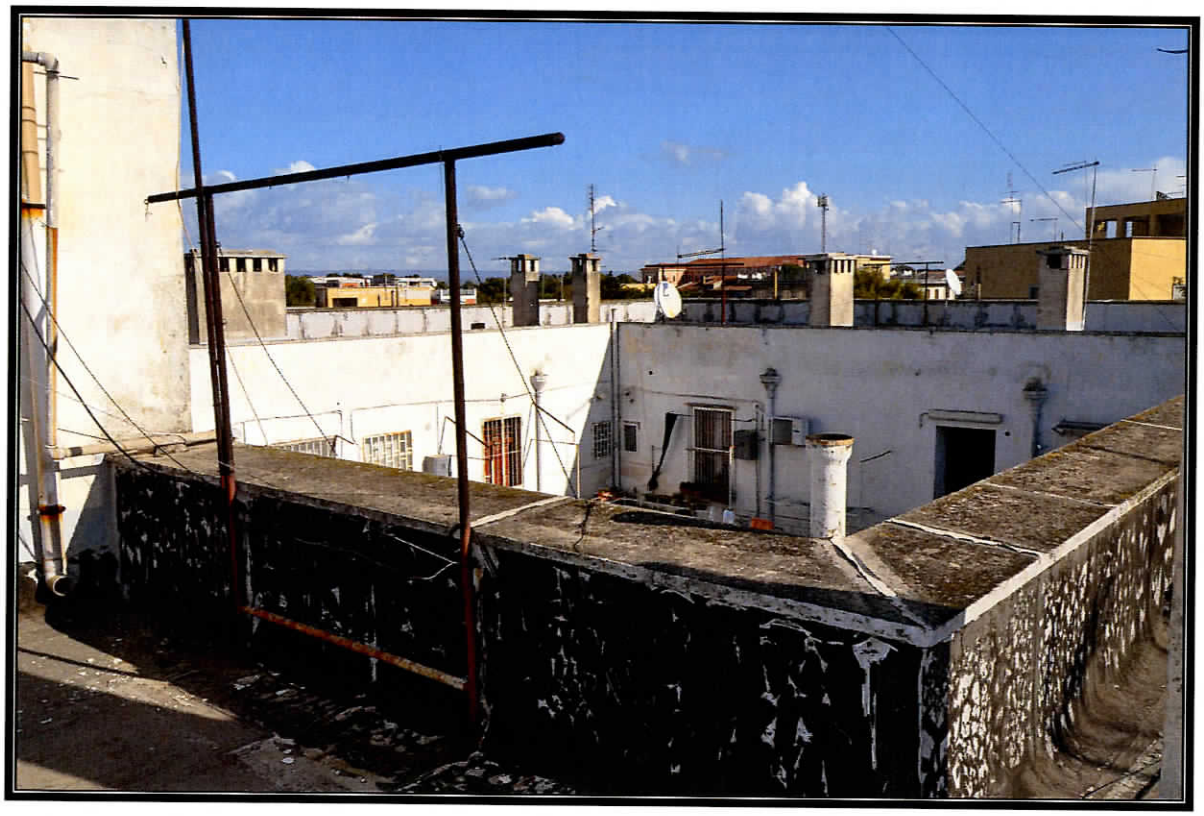
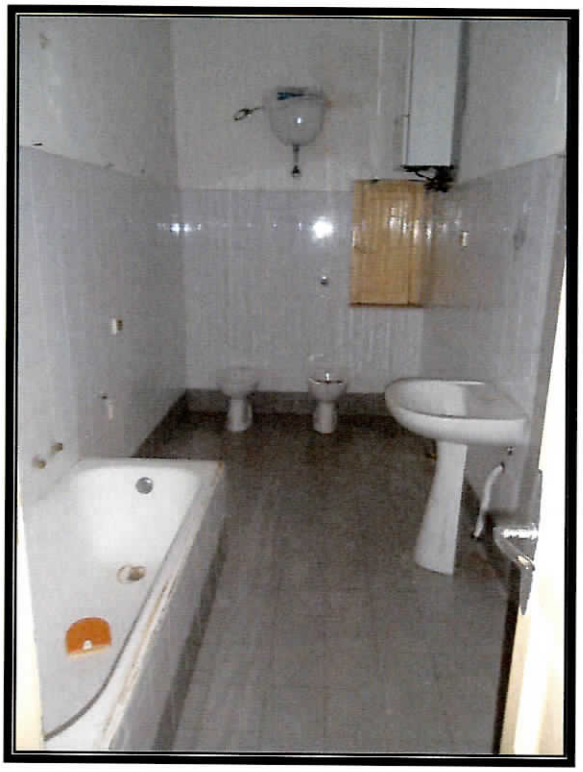
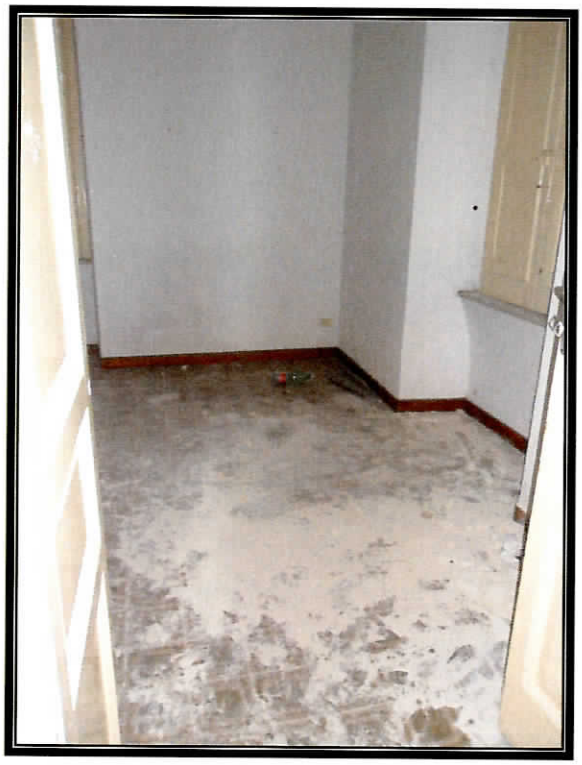
CORTE INTERNA, VANO SCALE E CANTINE







COPERTURA



INTERNO U.I.