DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA TARANTO

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI TARANTO
VIA GEN. MESSINA, 123 PALAZZINA "B"
Alloggio ASI - MTA0273

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 20/10/2011*
Indirizzo:	*VIA GEN. MESSINA N. 123, TARANTO (TA)*
Descrizione:	*L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva fa parte di un maggiore fabbricato di civile abitazione, ubicato all'interno di un comprensorio logistico ad uso abitativo costituito da n. 4 palazzine, composto da n.3 elevazioni fuori terra e n.1 piano seminterrato. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, copertura piana calpestabile, tompagnature esterne, del tipo a intercapedine, in tufo (parte interna) e laterizio (parte esterna), rivestimento in intonaco civile per esterni e piastrelle in cotto. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in pvc.*
Data di costruzione dell'edificio:	*1986*
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	*//*
Consistenza unità immobiliare:	*Unità immobiliare 119 mq.;*
Attuale uso unità immobiliare:	*Occupato dal 29/09/1998*
Identificativi catastali:	*L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio di mappa n.* ***244****, particella* ***21130****, subalterno* ***137****.*
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. ***4940***) sita all'interno **7**, **piano secondo,** del fabbricato ubicato in Provincia di Taranto, nel Comune di Taranto, alla Via Gen. Messina 123, censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio di **mappa n. 244 particella 21130 sub. 137** Sono di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in questione un locale adibito a cantina e un posto veicolo coperto ubicati al piano seminterrato e un posto auto scoperto situato nell'area libera circostante adibita a parcheggio rispettivamente identificati catastalmente al foglio di **mappa n. 244 particella 21130 subb. 126, 112** e **174.**

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 Gen. Messina e Via Magnaghi (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 Penna per le direzioni Bari, Brindisi, e Reggio Calabria e con le zone della litoranea attraverso l'importante Viale Magna Grecia.

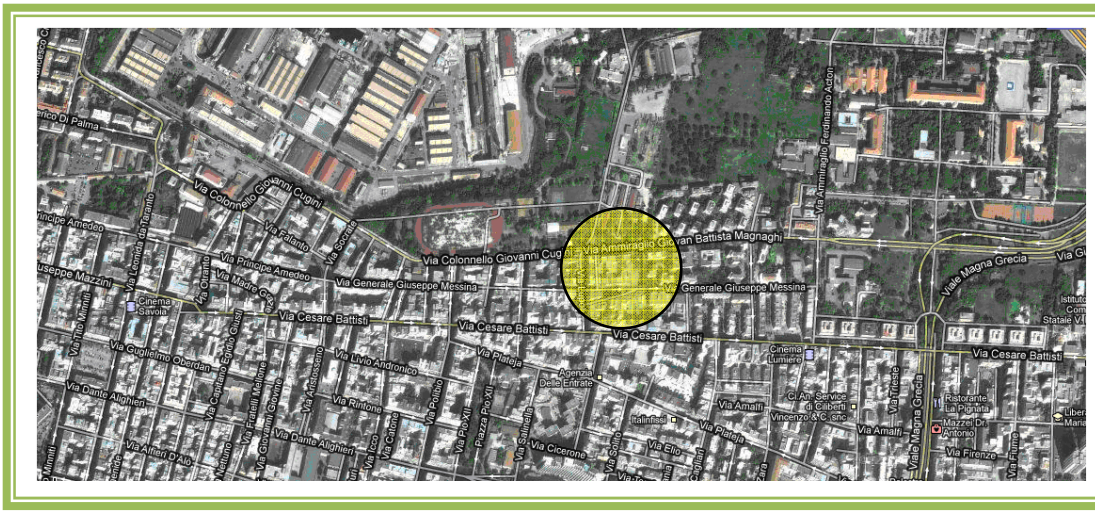
L'immobile oggetto della presente relazione si trova inserito in una zona residenziale densamente popolata, nelle immediate vicinanze dell'Arsenale M.M. di Taranto, in cui trovano posto alcuni uffici pubblici come la Confartigianato di Taranto, scuole primarie, istituti di Credito, numerose attività 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). 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 in parola, confina a **N**ord con area libera comune, a **S**ud con area (comune con altro fabbricato) di pertinenza dello stesso immobile prospiciente la Via Gen. Messina, a **E**st con altro fabbricato denominato Palazzina "A" e ad **O**vest con area libera comune destinata in parte a parcheggio.

SS7ter
Ponte Aldo Moro
Via Colonnello Giovanni Cugini
Via Cesare Battisti
Via Venezia
Via Cesare Battisti


Via Colonnello Giovanni Cugini
Via Ammiraglio Giovan Battista Magnaghi
Via Generale Giuseppe Messina
Via Cesare Battisti
Via Cesare Battisti
Via Cesare Battisti
Viale Magna Grecia
Via Cesare Battisti
Via Amalfi
Via Firenze

Via Colonnello Giovanni Cugini
Sposi Più

3. DESCRIZIONE DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno 1986 è del tipo contiguo 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, un garage comune e le centrali idrica e termica condominiali.
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	
Primo	
Secondo	X
Terzo	
quarto	
Quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio, che si trova inserito all'interno di un comprensorio alloggiativo che ospita in totale n. 4 palazzine destinate a civile abitazione, è composto da n. 9 (nove) unità abitative distribuite su n. 3 livelli fuori terra e da altrettanti vani, destinati a cantine, oltreché un garage comune e due vani tecnici adibiti a centrale termica ed idrica ubicati al piano seminterrato.
Da un punto di vista architettonico, l'immobile rispetta la classica tipologia di edificio residenziale multipiano a edificazione composita caratterizzata dall'unione di tre corpi di fabbrica raccordati tra loro da un elemento centrale costituito dal vano scala comune.
L'intero fabbricato, è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana calpestabile rivestita con guaina impermeabile.

Le tompagnature esterne sono del tipo "a intercapedine" realizzate internamente in elementi di tufo ed esternamente in laterizi forati, mentre le tramezzature sono realizzate in segati di tufo.

Esternamente il fabbricato è rifinito con piastrelle in cotto e con intonaco civile per esterni.

Gli infissi esterni sono in legno douglass provvisti di avvolgibili in pvc, in vetro a tutta altezza per le finestrature del vano scala e in alluminio e vetro per il portone d'ingresso.

Gli spazi comuni, costituiti da androne, vano scala, corridoio cantine, centrale idrica e termica, garage comune e area libera circostante, sono così rifiniti:

- pavimenti in battuto di cemento per il garage comune, in mattoni in graniglia di marmo per il corridoio di accesso alle cantine, in mattoni di cotto per la centrale termica ed idrica e in marmo per androne e vano scala;
- pareti e soffitti in intonaco di tipo civile per interni;
- strato di binder per l'area libera circostante;
- ringhiere in ferro per ballatoi e rampe scale;
- infissi in ferro per accessi alle centrali condominiali e garage comune.

Intorno al fabbricato insiste un'area libera (in comune con altri tre edifici) la cui parte anteriore, delimitata da una recinzione in muratura sormontata da rete metallica, costituisce l'accesso

pedonale e carrabile al fabbricato mentre le restanti parti (interne al comprensorio) sono adibite a parcheggio scoperto.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

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

- Vano ingresso con accesso diretto da vano scala comune;
- Soggiorno;
- nr. 3 camere;
- cucina;
- ripostiglio;
- nr. 2 bagni di cui nr. 1 di servizio;
- corridoio;
- balcone prospiciente area libera comune;
- balcone prospiciente Via Gen. Messina.

Internamente l'immobile è così rifinito:

Pavimenti

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica colore scuro 33 x 33 cm. ad eccezione dei servizi igienici piastrellati con elementi in ceramica di colore chiaro 15 x 15 cm. La cantina è invece pavimentata con mattoni in graniglia di marmo mentre il posto auto coperto risulta essere in battuto di cemento.

Rivestimenti

Internamente le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni tinteggiati con pittura idrolavabile (pareti) di vario colore e con pittura a tempera (soffitti) di colore bianco ad eccezione dei servizi igienici le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro 15 x 15 cm. fino ad un'altezza di 165 cm. La cantina ed il posto auto coperto sono rifiniti con intonaco civile per interni.

Infissi

Gli infissi interni dell'unità immobiliare, così come quello di accesso alla cantina, sono del tipo ad un battente realizzati in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno douglass e vetro semplice provvisti di avvolgibili in pvc e zanzariere.

La porta d'ingresso è in legno ad una anta.

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, centrale termica 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 Gen. Messina composto contatore idrico generale (comune con Palazzina A), vasca di raccolta e autoclave condominiale;
- impianto di riscaldamento centralizzato composto da centrale termica a gas metano;
- impianto distribuzione gas per uso domestico (cucina) costituito da collettore principale 1"1/2 proveniente dalla rete cittadina di Via Gen. Messina;
- impianto citofonico a 12 V (con apertura comune con Palazzina A);
- impianto fognario collegato alla rete comunale;

- impianto automatico di apertura/chiusura varco di accesso carrabile.
- impianto antincendio composto da attacco VV.FF. al piano terra e linee di manichette con relative lance ai ballatoi intermedi del vano scala.

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 facenti capo ad un interruttore magnetotermico differenziale;
- 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 da caldaia murale autonoma esterna;
- impianto di riscaldamento centralizzato costituito da clarinetto di distribuzione, linee di alimentazione radiatori in rame e elementi riscaldanti in ghisa;
- impianto distribuzione gas per uso domestico (cucina) costituito da linea proveniente da collettore principale e relativo contatore;
- impianto di condizionamento composto da nr.2 unità interne e nr.2 unità esterne;
- impianto citofonico a 12 V;
- impianto telefonico;
- impianto tv.

Stato manutentivo dell'edificio

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

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
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		**X**
Ascensore	//	//

Da come si evince dalla tabella sopra riportata e dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato 2, le voci "scadente" relativa agli accessi, infissi comuni, scale e parti comuni, copertura e impianto elettrico sono dovute a:

- presenza di macchie di umidità diffuse nei corridoi di accesso alle cantine, nella centrale idrica condominiale e nel garage condominiale;
- presenza di lesioni diffuse su guaina impermeabile del manto di copertura con conseguente infiltrazioni di acqua piovana negli alloggi sottostanti;
- impianto elettrico condominiale non adeguato alla normativa vigente.

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			X	
unità immobiliare oltre 40 anni				

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, pareti e soffitti, infissi esterni e all'impianto elettrico sono dovute a:

- pavimentazione sollevata in più punti dell'u.i;
- presenza di macchie di umidità su soffitto soggiorno e intradosso balcone prospiciente Via Gen. Messina dovuta a infiltrazione di acqua piovana dal manto di copertura;

- presenza di umidità su parapetti balconi dovuta all'assenza di gocciolatoio dalle lastre di marmo di coronamento nonché presenza di lesioni diffuse;
- infissi esterni realizzati in legno e vetro semplice e quindi non a perfetta tenuta termica;
- 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	**21130**	**137**	**A/02**	**03**	**7,5**	**948,99**
		126	**C/02**	**04**	**11**	**44,88**
		112	**C/06**	**03**	**7**	**35,07**
		174	**C/06**	**03**	**11**	**55,11**

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.

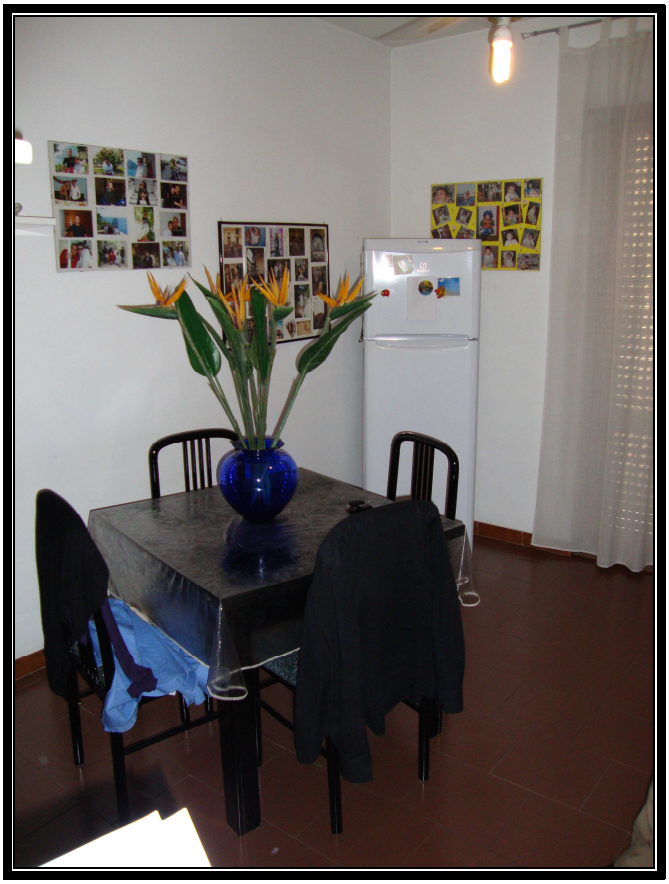
Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m^2)	**119**
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare	**13** (sub. 126)
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**7** (sub. 112)
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**11** (sub. 174)

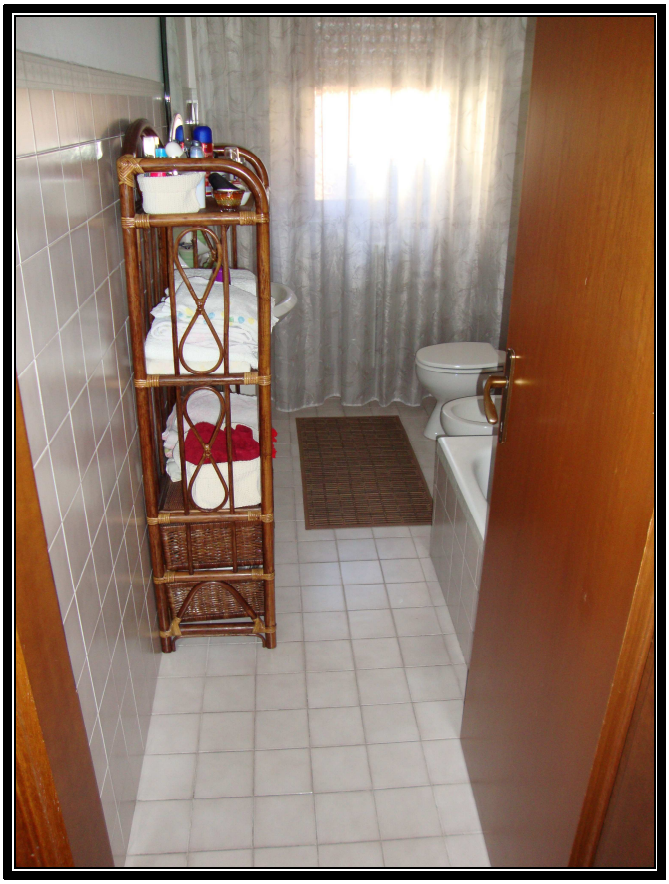
7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

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

INTERNO MTA 0273





Welcome