DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA TARANTO

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI TARANTO
VIA MAGNAGHI, 4 PALAZZINA "C"
Alloggio ASI - MTA0281

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 09.03.2011*
Indirizzo:	*VIA MAGNAGHI N. 4, 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 121 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* ***21130****, subalterno* ***64****.*
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 **6**, **piano primo,** del fabbricato ubicato in Provincia di Taranto, nel Comune di Taranto, alla Via Magnaghi 4, censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio di **mappa n. 244 particella 21130 sub. 64**. 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. 52, 41** e **155**.

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 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.

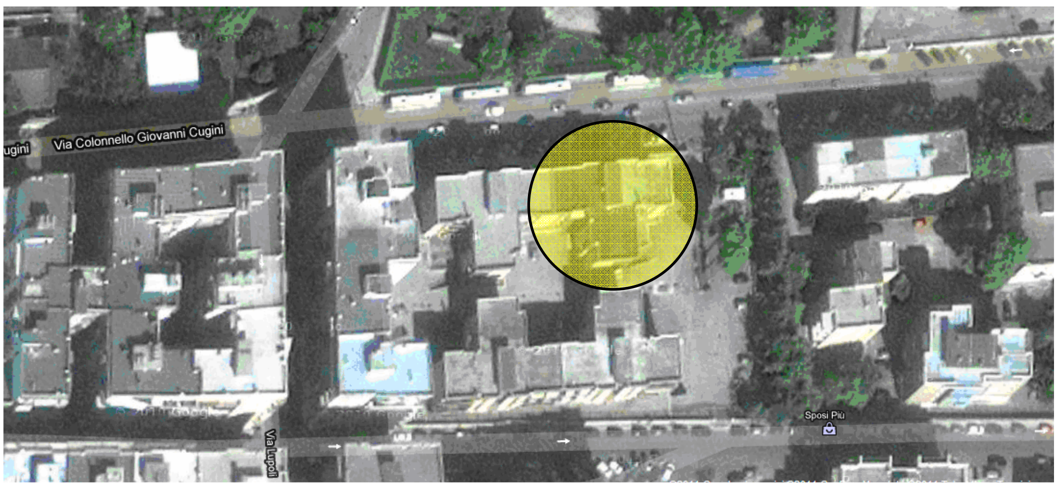
Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ne tanto meno si trova in posizione di particolare 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 di pertinenza dello stesso immobile prospiciente la Via Magnaghi, a **S**ud con area libera comune, a **E**st con area libera comune in parte destinata a parcheggio" e ad **O**vest con altro fabbricato denominato Palazzina "D.

SS7ter
Ponte Aldo Moro
Via del Pizzone
Via Colonnello Giovanni Cugini
Via Cesare Battisti
Via Principe Amedeo
Via Giuseppe Mazzini
Corso Umberto I
Via Federico Di Palma
Via Venezia
Presidio Ospedaliero Centrale

Via Colonnello Giovanni Cugini
Via Ammiraglio Giovan Battista Magnaghi
Via Generale Giuseppe Messina
Via Cesare Battisti
Via Principe Amedeo
Viale Magna Grecia
Via Ammiraglio Ferdinando Acton
Via Plateja
Via Livio Andronico
Via Rintone
Via Dante Alighieri
Via Guglielmo Oberdan
Via Alfieri D'Alò
Via Cicerone
Via Amalfi
Via Firenze
Via Pio XII
Cinema Savoia
Cinema Lumiere
Agenzia Delle Entrate
Ristorante La Pignata


Via Colonnello Giovanni Cugini
Via Lupoli
Sposi Più

3. 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	X
Secondo	
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, rialzata rispetto alla Via Magnaghi di circa 120 cm e 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 primo lato destro 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;
- nr. 2 ripostigli dei quali uno con accesso diretto dalla cucina;
- nr. 2 bagni di cui nr. 1 di servizio;
- corridoio;
- balcone prospiciente area libera interna;
- balcone prospiciente la Via Magnaghi.

Internamente l'immobile è così rifinito:

Pavimenti

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica colore scuro 33 x 33 cm ad eccezione dei doppi servizi igienici pavimentati con piastrelle di 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) e con pittura a tempera (soffitti) di colore bianco ad eccezione dei servizi igienici e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di vario colore 15 x 15 cm. fino ad un'altezza rispettivamente 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 Magnaghi composto contatore idrico generale (comune con Palazzina D), 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 Magnaghi;
- impianto citofonico a 12 V (con apertura comune con Palazzina D);
- 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 scaldabagno da 80 lt.;
- 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 dal collettore principale condominiale e predisposizione per istallazione contatore;
- 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 a prospetti esterni, accessi, infissi comuni, scale e parti comuni e impianto elettrico sono dovute a:

- presenza di lesioni su parapetti del terrazzo di copertura;
- presenza di macchie di umidità diffuse nel vano scala, nei corridoi di accesso alle cantine, nella centrale idrica condominiale e nel garage condominiale;
- distacco del copriferro dai pilastri del garage comune e relativa ossidazione del ferro di armatura;
- ammaloramento di una porzione dell'intradosso del garage condominiale;
- 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 ***BUONO*** 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 infissi esterni e all'impianto elettrico sono dovute a:

- 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**	**64**	**A/02**	**03**	**7,5**	**948,99**
		52	**C/02**	**04**	**12**	**48,96**
		41	**C/06**	**03**	**7**	**35,07**
		155	**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.

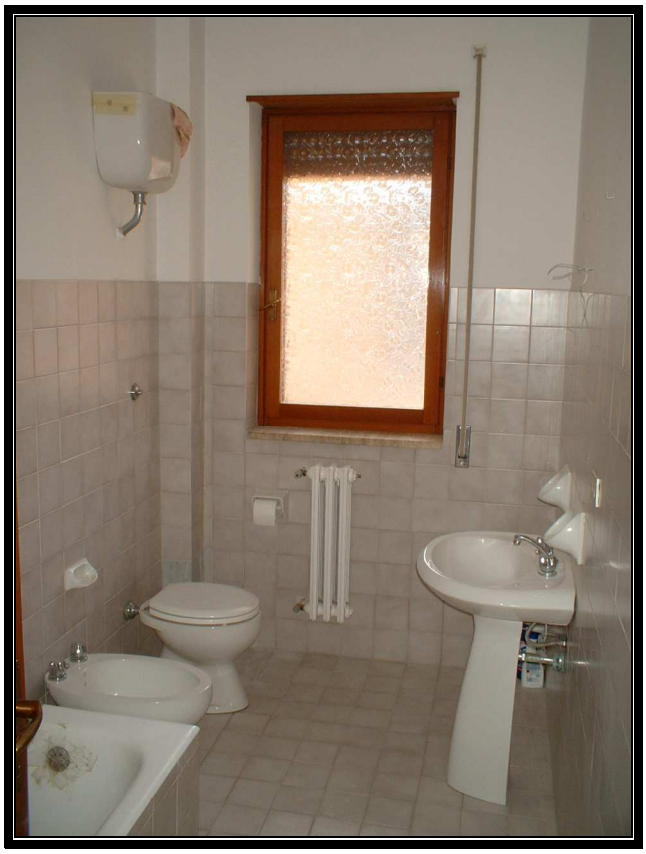
Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m^2)	**121**
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare	**14** (sub. 52)
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**7** (sub. 41)
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**11** (sub. 155)

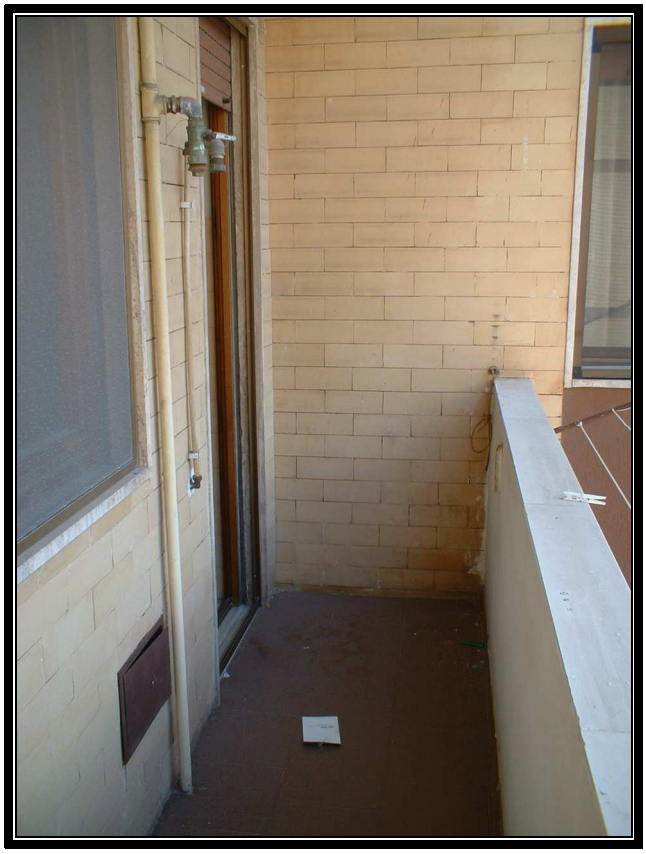
7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

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

INTERNO MTA 0281





Allegato B – Variante alla Relazione tecnico descrittiva

DIREZIONE DEL GENIO MILITARE
PER LA MARINA TARANTO

Alloggio ASI – MTA 0281

VARIANTE 001 DEL 01.10.2013

PREMESSA

A seguito della variazione catastale per fusione del 04.09.2013 è stato soppresso il ***sub. 41*** (posto veicolo coperto) ed è stato costituito il ***sub. 179*** (autorimessa collettiva). Per tale motivo si rende necessario procedere all'aggiornamento della relazione tecnico descrittiva dell'u.i. in questione.
Nella fattispecie si intendono modificati i seguenti paragrafi.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Vecchia 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 **6, piano primo,** del fabbricato ubicato in Provincia di Taranto, nel Comune di Taranto, alla Via Magnaghi 4, censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio di **mappa n. 244 particella 21130 sub. 64**. 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. 52, 41** e **155**.

Variante

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 **6, piano primo,** del fabbricato ubicato in Provincia di Taranto, nel Comune di Taranto, alla Via Magnaghi 4, censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio di **mappa n. 244 particella 21130 sub. 64**. Sono di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in questione un locale adibito a cantina, un posto auto scoperto situato nell'area libera circostante adibita a parcheggio ed 1/9 della superficie occupata dall'autorimessa collettiva rispettivamente identificati catastalmente al foglio di **mappa n. 244 particella 21130 subb. 52, 155** e **179.**

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

Leggasi autorimessa collettiva invece di garage comune

Struttura e finiture dell'edificio

Leggasi autorimessa collettiva invece di garage comune

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

Leggasi autorimessa collettiva invece di posto auto coperto

Stato manutentivo dell'edificio

Leggasi autorimessa collettiva invece di garage condominiale

4. DATI CATASTALI

Vecchia Relazione

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	64	A/02	03	7,5	948,99
		52	C/02	04	12	48,96
		41	C/06	03	7	35,07
		155	C/06	03	11	55,11

Variante

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	64	A/02	03	7,5	948,99
		52	C/02	04	12	48,96
		155	C/06	03	11	55,11
		179	C/06	03	108	541,04

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

Vecchia Relazione

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)	**121**
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare	**14** (sub. 52)
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m2)	7 (sub. 41)
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**11** (sub. 155)

Variante

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, posti auto scoperti ed autorimesse collettive.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m^2)	**121**
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare	**14** (sub. 52)
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//
Eventuale superficie catastale (in quota parte) dell'autorimessa collettiva di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**12** (1/9 del sub. 179)
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**11** (sub. 155)