



## **15° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**Via Napoli, 322/B – 70123 BARI**

### **RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA**

**BARI – via Napoli, 328/B**

**Alloggio EBA 0085**



## **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:** *16 dicembre 2011*

**Indirizzo:** *Via Napoli, 328/B – BARI*

**Descrizione:** *corpo di fabbrica di 2 piani fuori terra compreso il piano rialzato.*

**Data di costruzione dell'edificio:** *1944*

**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** *-----*

**Consistenza unità immobiliare:** *121,00 mq. (Sup. catastale da Docfa)*

**Attuale uso unità immobiliare:** *libero*

**Identificativi catastali:** *NCEU foglio 15 part. 92 sub 10 - Bari*  
*NCEU foglio 15 part. 92 sub 9 - Bari*

## 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 ( U.I.):

Codice identificativo U.I.:EBA0085;

Indirizzo: Via Napoli n° 328/B Bari;

Descrizione immobile: L'U.I. è parte integrante della Palazzina alloggi demaniali denominata " C.M.V.N. Pal. B" in Via Napoli n° 328/B (vano scale) Bari di n° 4 alloggi totali.

Il fabbricato è composto di n°2 piani fuori terra per :

- n° 4 U.I.;
- n° 1 locale deposito piano seminterrato accesso vano scale ;
- n° 3 locali deposito piano terra accesso area esterna comune;
- n° 1 vano scale centrale e n° 1 ingresso laterale da area esterna;
- Area esterna recintata suddivisa in aree di pertinenza e area comune.

Descrizione Alloggio: All'U.I. si accede dal vano scale (n.c. 328/B) ed è situata al 1° piano. L'U.I. è composta di n° 3 vani ed accessori (consistenza catastale 5,5 vani) : n° 3 camere, ingresso/disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza a piano (vds planimetrie unità immobiliare). Inoltre, l'U.I. usufruisce del locale deposito posto al piano terra con accesso da area esterna comune (censito con foglio 15 part. 92 sub 9).

## 2. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semicentrale, in un contesto di tipo misto: residenziale, commerciale. L'unità 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 da via Napoli si raggiunge facilmente la tangenziale attraverso cui ci si immette sulla viabilità esterna e di comunicazione con le maggiori arterie. La stessa Via Napoli permette di raggiungere facilmente il centro cittadino. La zona dove insiste l'immobile usufruisce in parte di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ( assenza di

rete cittadina di gas ) e risulta poco servita da *negozi, uffici pubblici, strutture sanitarie etc.* La zona non è *dotata* di aree pubbliche di parcheggio.

Il fabbricato è inserito in contesto di tipo misto (residenziale, commerciale e strutture militari) e non presenta particolari caratteristiche di panoramicità o di interesse storico-artistico.

Il fabbricato risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali: l'ubicazione all'interno del perimetro di struttura militare, prossimità di attività industriali/commerciali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale. Il fabbricato si affaccia su strada ad alta intensità di traffico.

### **Confini**

Il prospetto del fabbricato si affaccia su Via Napoli mentre il resto delle facciate su di una struttura militare (caserma).

Il fabbricato di cui sopra non è immediatamente attiguo alla caserma in quanto vi è un'area scoperta (Vds.stralcio planimetrico).



Mapa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento ed inquadramento territoriale.



Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.



Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito negli anni 1944, è del tipo edificio isolato e si eleva in n. 2 piani fuori terra e n. 0 piani interrati, aventi destinazione d'uso abitativa.

Agli atti non si rilevano ristrutturazioni sia dell'edificio che dell'unità immobiliare.

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
seminterrato	
terreno	
primo	<b>X</b>
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

#### Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- struttura in muratura portante e solai in latero-cemento. La struttura portante verticale è di tipo longitudinale con due muri perimetrali ed uno centrale di spina. La scatola muraria è completata da muri trasversali perimetrali e da muri interni che separano gli appartamenti;
- i muri portanti, perimetrali e di spina, hanno uno spessore di circa 50 cm e sono realizzati, con muratura di tufo. I solai di copertura sono del tipo in latero-cemento con travetti gettati in opera;
- la pianta dell'edificio è a forma rettangolare; il piano rialzato è composto da due appartamenti disimpegnati da un atrio comune, oltre ad altri locali di uso pertinenziale, che hanno accesso dall'area esterna di uso comune. Nell'atrio comune, al centro dell'edificio, è posizionata la scala di accesso ai piani superiori e da un passaggio nel sottoscala si raggiunge un locale al piano seminterrato. La disposizione planimetrica degli appartamenti del primo piano si differenzia da quella del piano rialzato, atteso che sono presenti n.2 appartamenti, i quali, di conseguenza, hanno una superficie maggiore di quelli del piano rialzato. Inoltre, ai lati dell'edificio, al primo piano, sono presenti dei terrazzi ad uso esclusivo degli alloggi. Il piano seminterrato interessa solo una parte dell'intera zona coperta dell'edificio, dove è presente, un vano di forma rettangolare con accesso dal sottoscala.
- qualità delle finiture : mediocre.

## Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

- corridoio;
- cucina;
- bagno;
- ripostiglio
- n° 3 camere;
- terrazzo di pertinenza esclusiva;
- cantina al piano terra con accesso dall'area comune.

**Pavimento** in piastrelle in monocottura con battiscopa della stessa natura; pareti e soffitto intonacate e tinteggiate a tempera; portoncino di accesso al vano scala, a due ante di legno verniciato; infissi interni ad un'anta del tipo tamburato in legno di Douglas

**Infissi esterni** in lega leggera di alluminio anodizzato con persiana avvolgibile di materiale plastico.

**Servizio igienico:** pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di mt.2,30 e la restante altezza intonacata e tinteggiata a tempera, pavimento in piastrelle tipo monocottura, n.1 vasca da bagno in ghisa smaltata, n.1 bidet, n.1 lavabo, n.1 w.c., in porcellana.

**Cucina:** pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di mt.2,30 e la restante altezza intonacata e tinteggiata a tempera, pavimento in piastrelle tipo monocottura; impianto idrico per l'attacco dell'acqua calda e fredda per il lavello cucina e relativo scarico.

## Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico di illuminazione dell'androne **non** dotato di dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
- impianto citofonico presente;
- impianto di riscaldamento condominiale: **non** presente;
- ascensore: **non** presente.

## Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico (luce e alimentazione apparecchiature) presente in tutti gli ambienti, non dotato di dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
- impianto idro-sanitario: presente e regolarmente funzionante;
- impianto di riscaldamento autonomo: **non** presente, gli ambienti sono riscaldati con apparecchiature mobili elettriche e a gas di proprietà dell'utente
- impianto di condizionamento: **non** presente.

L'unità immobiliare è dotata di AUTODICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE (Paragrafo 9 dell'Allegato A al D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici").

### Stato manutentivo dell'edificio

- **prospetti esterni:** sono in discreto stato di conservazione in quanto l'intonaco od altri tipi di paramento non risultano gravemente deteriorati in misura superiore al 10%, non sono presenti lesioni diffuse e passanti e non risultano in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico:** è da considerarsi scadente in quanto non rispetta la vigente normativa in materia;
- **copertura:** è in mediocre stato di conservazione in quanto consente infiltrazioni di acque piovane, anche se solo in una zona limitata corrispondente ad un ambiente dell'alloggio EBA0086;
- **scale, e parti comuni:** sono in discreto stato di conservazione in quanto non presentino lesioni diffuse e passanti e non sono riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato: non** presente;
- **l'ascensore: non** presente.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	<b>X</b>
Stato manutentivo scadente	

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	<b>X</b>	
<b>Copertura</b>	<b>X</b>	
<b>Scale, e parti comuni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	<i>///</i>	<i>///</i>
<b>Ascensore</b>	<i>///</i>	<i>///</i>

### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- a. **pavimenti:** in discreto stato, atteso che non si ritiene necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici;
- b. **pareti, soffitti:** in discreto stato, atteso che non si ritiene necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici;
- c. **infissi interni:** in discreto stato, atteso che non si ritiene necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente;
- d. **infissi esterni:** in discreto stato, atteso che non sono stati rilevati problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente;
- e. **impianto elettrico:** scadente perché non rispetta la vigente normativa in materia;
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari:** in buono stato in quanto non sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento;
- g. **impianto di riscaldamento:** non presente; gli ambienti sono riscaldati con apparecchiature mobili elettriche e a gas di proprietà dell'utente.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	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		

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	

### Servitù attive e passive

NO

(Allegato 1 – fotografie: almeno otto tra esterni ed interni).

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di BARI – Comune di Bari come di seguito riportato:

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
15	92	10	A/3	02	5,5	568,10
15	92	9	C/2	02	28	109,49

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

*Area verde di quartiere. Vincoli da determinare dagli artt. 31 e 43 del PRG del Comune di Bari.*

#### 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 <sup>2</sup> ) da Docfa	121,00mq.
Locale deposito piano terra (m <sup>2</sup> )	28 mq.
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	NO
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	NO

## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

<b>Utente/Conduttore</b>	<b>Scadenza atto di concessione</b>	<b>Canone annuo (€)</b>
RUSSO Vittorio	16/03/1989	1.761,48



## **15° REPARTO INFRASTRUTTURE**

Via Napoli, 322/B – 70123 BARI

### **ALLEGATO 1**

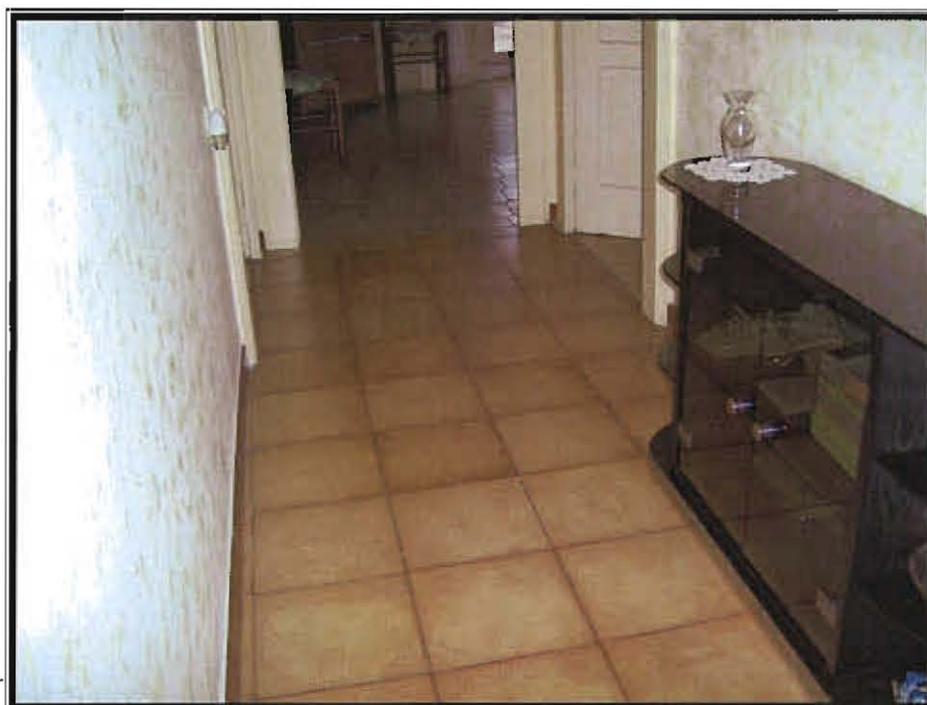
### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**BARI – via Napoli, 328/B**  
**Alloggio EBA 0085**





**FOTOGRAFIA N.1 – interno dell'alloggio**



**FOTOGRAFIA N.2 – interno dell'alloggio**



**FOTOGRAFIA N.3 – interno dell'alloggio**



**FOTOGRAFIA N.4 – interno dell'alloggio**



**FOTOGRAFIA N.5 – interno dell'alloggio**



**FOTOGRAFIA N.6 – interno dell'alloggio**



**FOTOGRAFIA N.7 – terrazzo**



**FOTOGRAFIA N.8 – terrazzo**



**FOTOGRAFIA N.9 – vista da via Napoli**



**FOTOGRAFIA N.10 – vista da via Napoli**