



**DIREZIONE DEL GENIO MILITARE PER
LA MARINA
LA SPEZIA**

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI AULLA (MS)

**Via Martiri di Via Fani, 89
ALLOGGIO ASI - MMS0028**



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:

- 1 – documentazione fotografica
- 2 – documentazione catastale
- 3 – planimetrie

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo:	<i>Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 12.10.2011</i>
Indirizzo:	<i>Via Martiri di via Fani, 89</i>
Descrizione:	<p><i>L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva fa parte di una palazzina di civile abitazione composta da un corpo di fabbrica con differenti profondità, con n. 2 elevazioni fuori terra e n. 1 piano seminterrato ubicata in località Barcara nella zona collinare di Aulla.</i></p> <p><i>L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, platea in calcestruzzo, tamponamenti perimetrali in muratura a camera d'aria in laterizi forati con spessore di 35 cm.</i></p> <p><i>Al piano seminterrato le pareti sono in calcestruzzo armato. Ogni singolo corpo ha copertura a doppia falda con soletta in calcestruzzo ricoperta con tegole alla marsigliese. Infissi esterni in legno con tapparelle in plastica.</i></p>
Data di Costruzione:	<i>1980</i>
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	<i>//</i>
Consistenza u.i.:	<i>Superficie catastale 132 mq. (98 mq. u.i. e 34 mq. box)</i>
Attuale uso u.i.:	
Identificativi catastali:	<i>L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aulla(MS) fg. 17 mapp. 940 sub.3</i>
Intestatario:	<i>Demanio dello Stato Ramo Difesa Marina</i>

calcestruzzo armato ricoperta di tegole alla marsigliese. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate. Al piano seminterrato i muri sono stati rivestiti con pietre faccia a vista. I parapetti dei balconi e delle scale di accesso agli appartamenti del piano primo sono in ferro smaltato.

Intorno alla palazzina insistono tre porzioni di terreno a nord, est ed ovest quali corti comuni in parte asfaltate, per l'accesso ai box , in parte a

Stato manutentivo dell'edificio

Dall'esame visivo il fabbricato si presenta in condizioni manutentive **normali**:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, tenuto conto che le parti comuni risultano essere solo la copertura, i prospetti e le aree esterne di pertinenza, si riporta la seguente tabella:

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

Prospetti esterni: fenomeni di distacco di intonaco e fessurazioni ed infiltrazioni lungo la soletta delle terrazze con distacco di piastrelle. Problemi strutturali hanno reso necessario il posizionamento di sostegni, costituiti da otto colonne in calcestruzzo armato, nella parte a sbalzo nel lato sud dell'immobile.

Parti comuni: attorno all'immobile sono visibili fenomeni di cedimento del terreno sottostante il marciapiede. Da ripristinare l'asfaltatura davanti ai box.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra, è composta nel modo seguente:

- Terrazza e disimpegno d'ingresso;
- soggiorno da cui si accede al terrazzo coperto ;
- cucina;
- disimpegno;
- nr 2 camere;
- nr.2 bagni.
- Box situato al piano seminterrato.

L'appartamento è dotato di rifiniture di tipo economico.

Pavimenti

Piastrelle in ceramica

Rivestimenti

Internamente le pareti ed i soffitti risultano rifiniti con intonaco di tipo civile per interni tinteggiati con pittura idrolavabile bianca nella cucina, nei bagni e nel soggiorno e colorata nelle camere. Rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina.

Il box è rifinito con pittura idrolavabile

Infissi

Gli infissi interni sono in legno pieno ad un battente. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo provvisti di tapparelle in plastica.

La porta d'ingresso in legno è del tipo blindata .

Basculante metallica per l'accesso al box.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

Gli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare sono i seguenti:

- a. Impianto elettrico sottotraccia monofase per civile abitazione 220v con una potenza di 3 KW . Interruttore magnetotermico.
- b. Impianto idrico composto da contatore idrico in sola lettura, linea di distribuzione acqua con tubazioni in ferro zincato collegata a caldaia a gas metano.
- c. Impianto riscaldamento e produzione acqua calda autonomo alimentato da caldaia a gas metano a tiraggio forzato posta in cucina. Contatore gas posizionato a lato dell'ingresso. Radiatori in alluminio a più elementi
- d. Impianto TV e telefonico

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di certificazione energetica bensì di autocertificazione ai sensi del comma 1 bis art. 6 D.lgs 192/2005 e s.m.i..

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'appartamento si presenta in **BUONO** stato d'uso, come si evince dalla tabelle sotto riportata, con problemi di infiltrazione nella camera da letto:

	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				

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi 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

Dai dati in tabella si evince che lo stato conservativo scadente interessa :

a. **impianto elettrico:** non a norma

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al catasto terreni e fabbricati della Provincia di Massa Comune di Aulla come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI							
Unità immobiliare	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
Appartamento	17	940	3	A/2	3	5,5 vani	582,31
Box	17	940	5	C/6	6	34 mq.	93.07
Beni comuni non censibili	17	940	10, 13,14				

5. VINCOLI

N.N.

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 (mq.)	98 *
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare	//

Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare	34
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare	//

*

- Vani p.li (4) : 68,00 mq
 - Accessori diretti (2 bagni) : 8,00 mq
 - Accessori diretti (corridoio): 4 mq.
- per una sup.lorda di mq. 93
- Dipendenze esclusive (terrazzo) : 16 mq. (sup. calcolata 30%) mq. 4.8

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Omissis

ALLEGATI



Cucina



Salotto



Camera



Camera

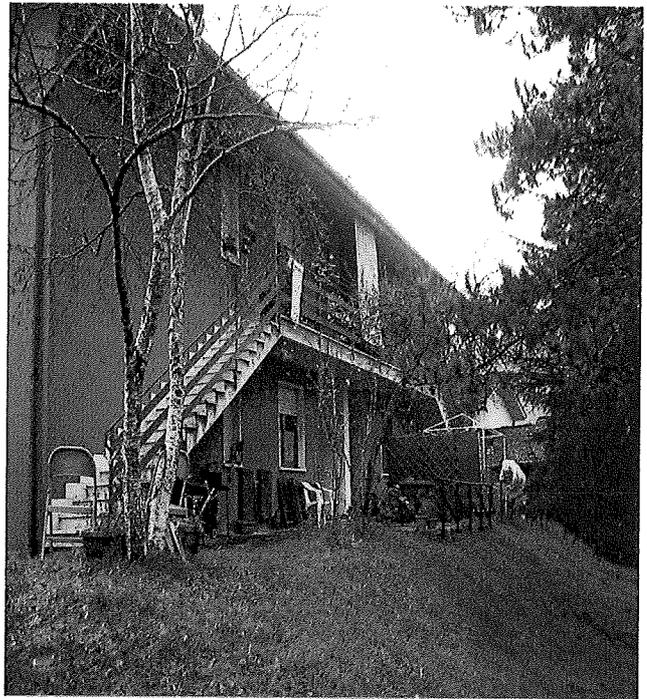
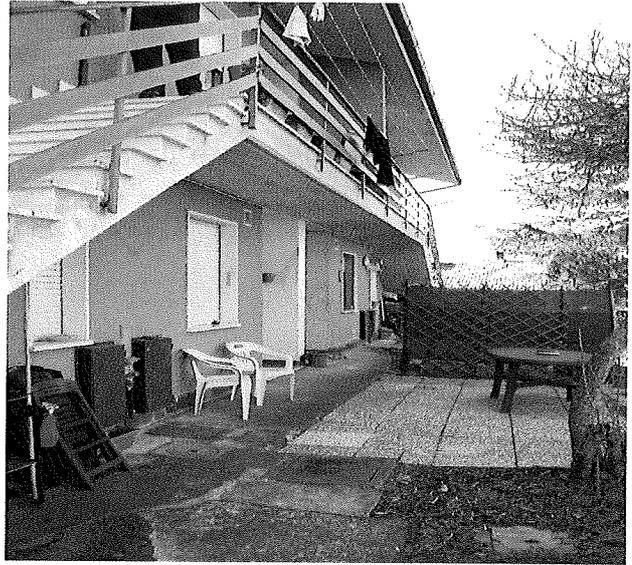


Bagno



Box





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2012

Dati della richiesta	Comune di AULLA (Codice: A496)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 17 Particella: 940 Sub.: 5

Unità immobiliare

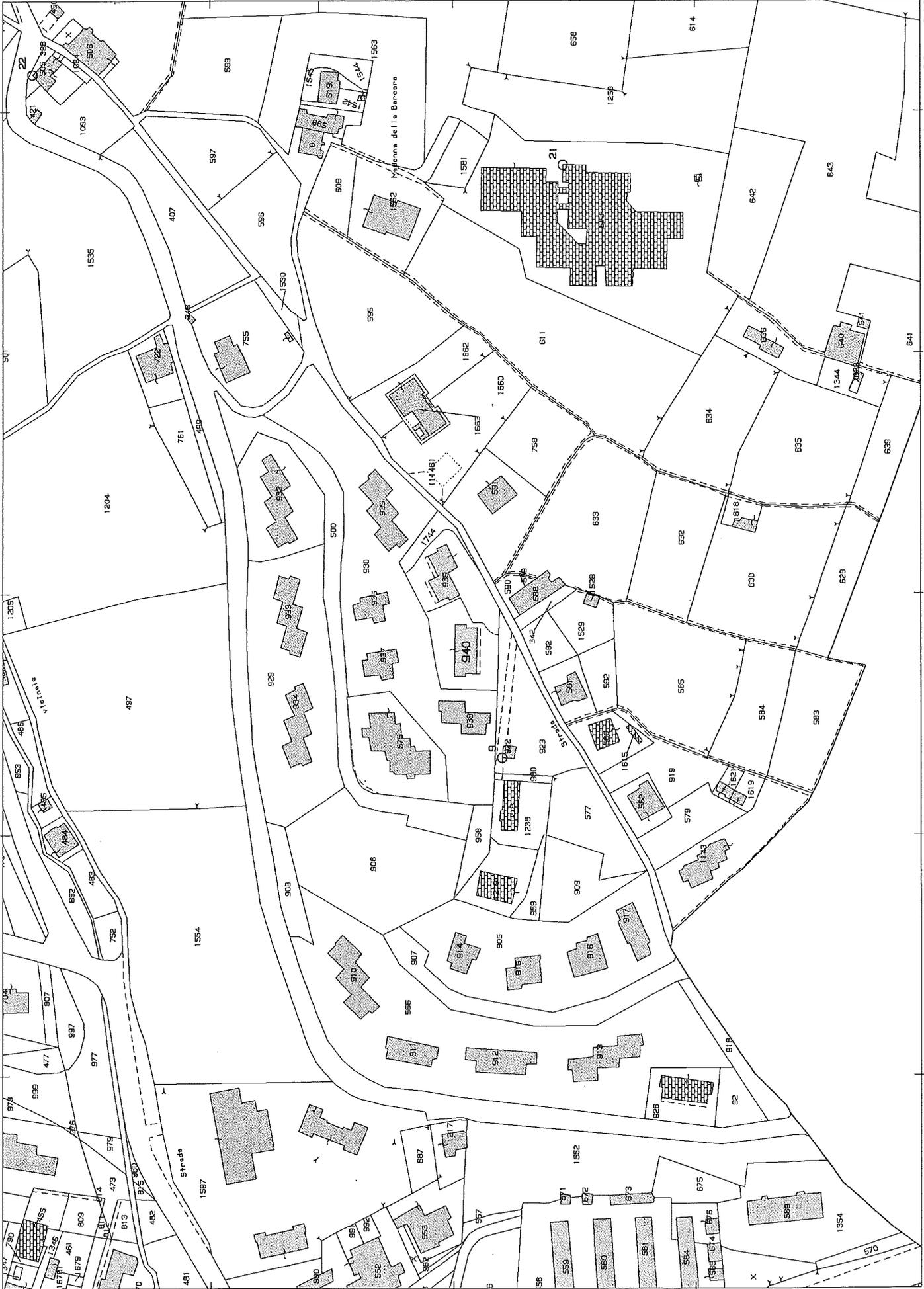
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		17	940	5			C/6	6	34 m ²	Euro 93,07	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 n. 48708 .1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n. 117574) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIA BARCARA piano: 1S;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO RAMO DIFESA MARINA Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

N=4896300



13-Dic-2011 17:04
Prot. n. 7431096/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: AULLA
Foglio: 17

E=1577500

Particella: 940

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652										
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	3		
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.			
			beni comuni non censibili	n.	3	in costituzione	n.	5		
Causali:		frazionamento e fusione								
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 09/12/2011										
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.		planimetriche	n.	2		
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.	1		
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.			
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.						

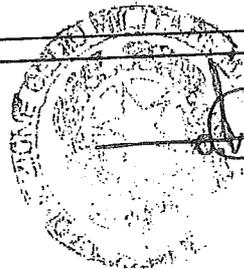
Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita C' I/100	IN/2N	Plan. Edificio	
1	BCNC	S		17	940				9								
2		S		17	940				1								
3		S		17	940				2								
4	BCNC	C		17	940				10								
	via martiri di via fani SNC										T						
5		C		17	940				11	U	A/2	3	5,5	101	582,31	SI	SI
	via martiri di via fani 91										T						
6		C		17	940				12	U	A/2	3	5,5	102	582,31	SI	SI
	via martiri di via fani 87										T						
7	BCNC	C		17	940				13								
	via martiri di via fani SNC										T						
8	BCNC	C		17	940				14								
	via martiri di via fani SNC										T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

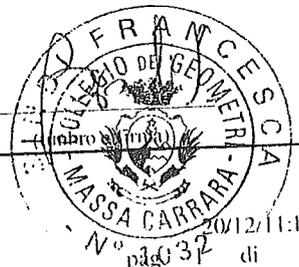
Patto di aggiornamento viene firmato dal sig. c.v. paolo contini, in qualita' di direttore della direzione del genio per la spezia. si allega copia della richiesta di esenzione tributi, rilasciata dall'agenzia del territorio di massa prot. 6133 del 14/12/11

Il Dichiarante: **CONTINI PAOLO**
Residente in: **LA SPEZIA (SP) - VIA AMENDOLA n. 5 c.a.p. 19100**

Il Tecnico: **Geom. BINDI FRANCESCA**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA n. 10320
Codice Fiscale: **BNDFNC75M44E463W**



DIRETTORE
PAOLO CONTINI
(firma)



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____ 20 DIC 2011 _____	_____
_____	_____	_____
Incaricato _____	Incaricato _____	Incaricato _____

[Handwritten signature]

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
C.T. Sez. _____ foglio 17 ple. 940
C.E.U. Sez. _____ foglio 17 ple. 940

B | Riferimenti Temporal del Fabbricato
Anno:
Di costruzione 1980 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
Se SI specificare: fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO
 Abitazioni n. 4 Negozi n. _____
 Laboratori n. _____ Magazzini n. _____
 Uffici n. _____ Box, posto auto n. 4
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 2 SCALE CON ACCESSO
 Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO
Piani fuori terra n. 2 Ovvero minimo _____ Massimo _____
Piani entro terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4
Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		<input type="checkbox"/>
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>
Sala riunioni	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Atrio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Porticato - Piloty	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Lavatoio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Cortile e camminamenti	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Verde	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Parcheggio auto	(posti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Tennis	(campi n. _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det:
AULLA		17	940		
Sub. UBICAZIONE via piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3 via martiri di via fani	89	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4 via martiri di via fani	93	I			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5 via martiri di via fani	SNC	S1			AUTORIMESSA
6 via martiri di via fani	SNC	S1			AUTORIMESSA
7 via martiri di via fani	SNC	S1			AUTORIMESSA
8 via martiri di via fani	SNC	S1			AUTORIMESSA
9					SOPPRESSO COSTITUISCE SUB 10 11, 12, 13, E 14
10 via martiri di via fani	SNC	T			BCNC COMUNE AI SUB 4 E SUB 11
11 via martiri di via fani	91	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12 via martiri di via fani	87	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13 via martiri di via fani	SNC	T			BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB
14 via martiri di via fani	SNC	T			BCNC COMUNE AI SUB 3 E SUB 12

Protocollo

data

IL TECNICO Geom. BINDI FRANCESCA
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA n. 1032
Codice Fiscale: BNDFNC75M44E463W



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bindi Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Massa N. 1032

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Comune di Aulla

Sezione: Foglio: 17

Particella: 940

Protocollo n.

del

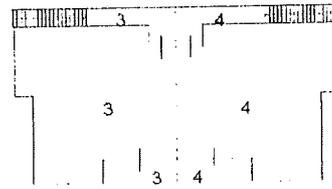
Tipo Mappale n.

del

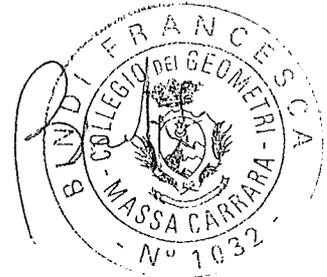
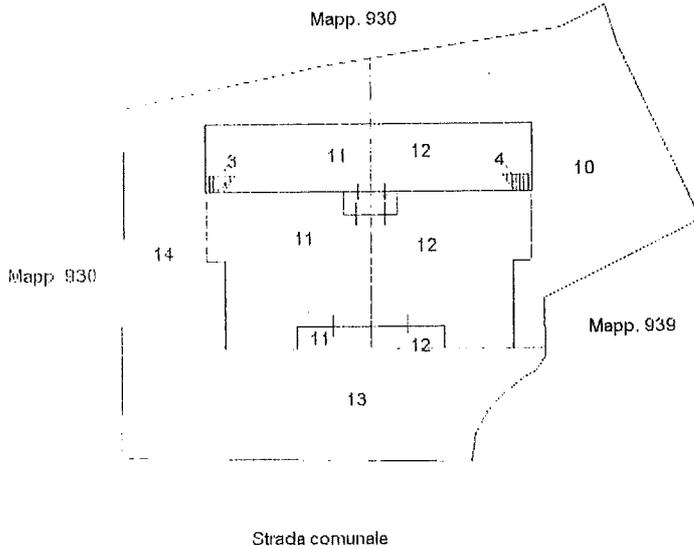
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

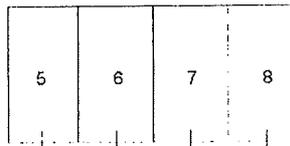
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



MODULARIO
N. - Cat. 5. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

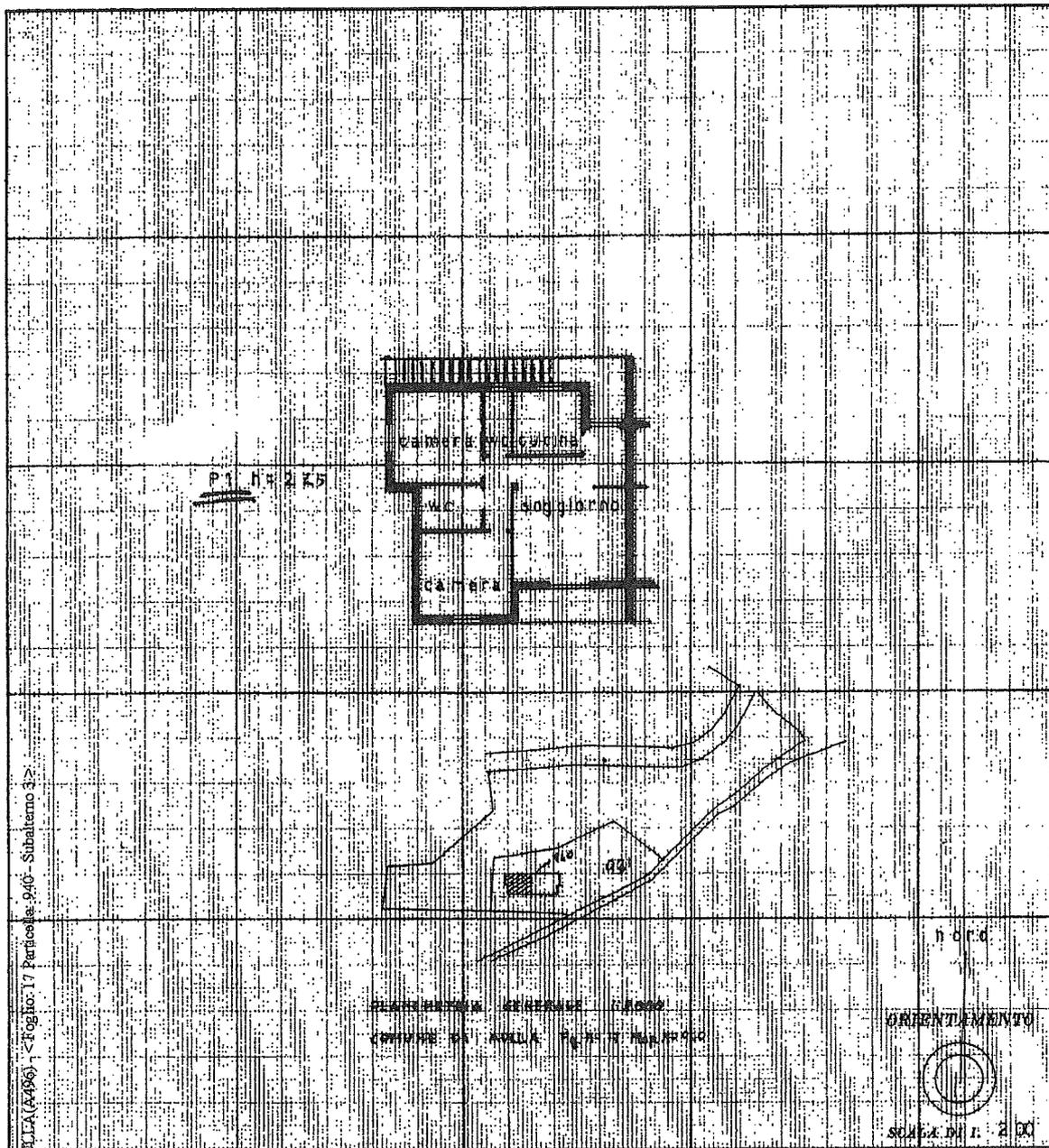
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DUBRETO-LEONE 13 APRILE 1959, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AULLA Via BARCARA DELTA 2

Ditta s.p.a. ALTAGHARA srl CORSO MATEOTTI 11 MI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MASSA CARRARA



CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 06/12/2011 - Comune di AULLA (44906) - Foglio: 17 Particella: 940 - Subalterno 3 - Via BARCARA, piano 1; - OFFICINA CV-ROMA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
CATA ROT. N° 18 MAR 1981 219	<i>Altaghara srl</i>

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
LINO GALEAZZI
 Iscritto all'Albo de' GEOMETRI
 della Provincia di MASSA CARRARA
 DATA 29/03/81
 Firma: *[Firma]*





Lire
50

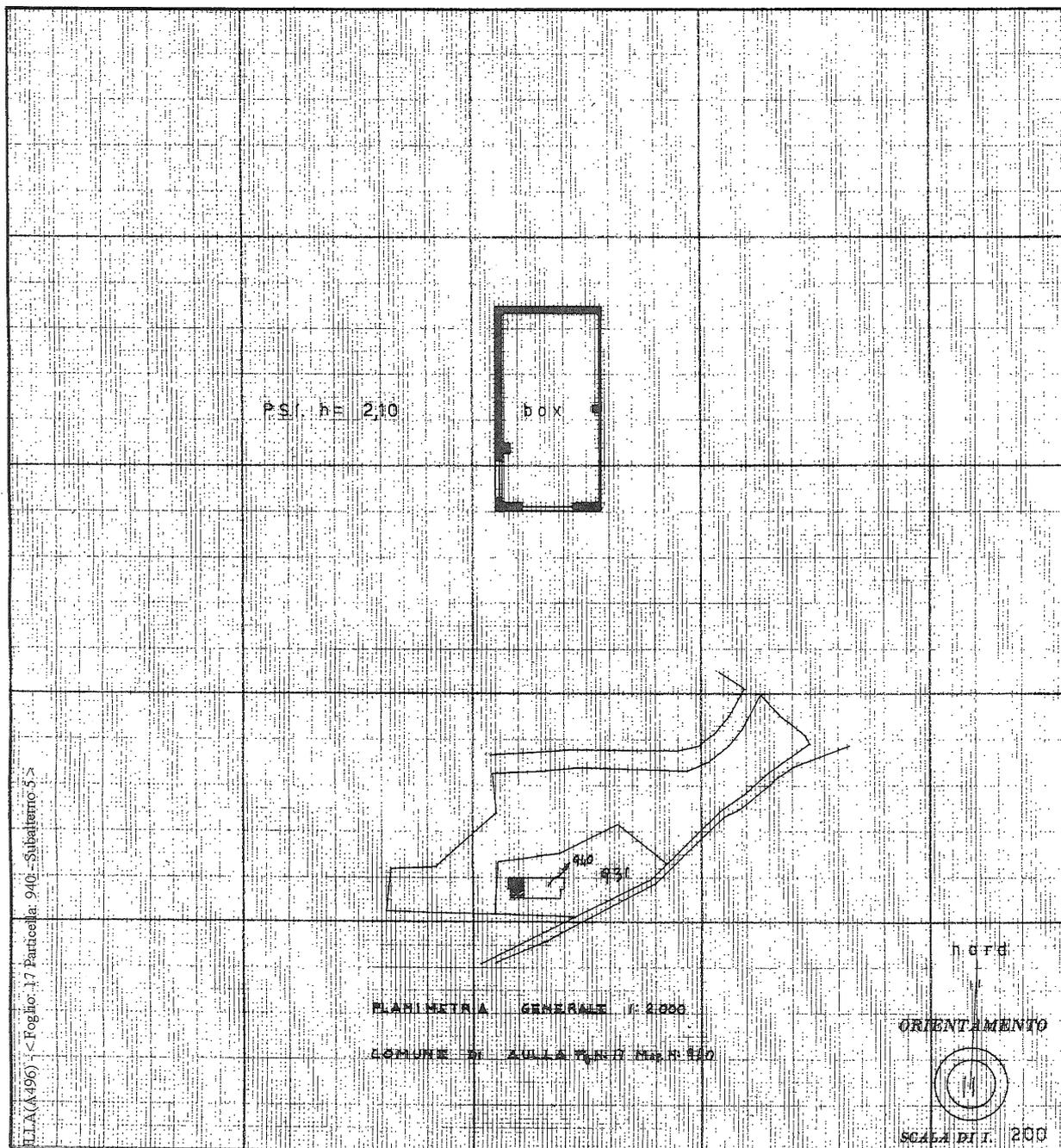
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AULLA Via BARCARA DELTA 2

Ditta SOC. ALTACHILARA S.R.L. CORSO MATEOTTI, 11 MI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MASSA CARRARA



Comune di AULLA (A496) - Foglio: 17 Particella: 940 - Subaltemo: 5 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2010 - VIA BARCARA piano: 15 - OFFICINA CV - ROMA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
ROT. N°

18 MAR 1981

2/2

Accettato
[Signature]

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

LINO GALEAZZI

Iscritto all'Albo de GEOMETRI

della Provincia di MASSA CARRARA

DATA 29-8-80

Firma:

