



15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 322/B – 70123 BARI

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

BARI – Via Napoli, 322/D **EBA0108**



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:	16/11/2011
Indirizzo:	Via Napoli,322/D – BARI
Descrizione:	Palazzina per civile abitazione con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, con 2 piani fuori terra. Nell'immobile sono presenti n.6 unità abitative in gestione all'Esercito Italiano. Nel complesso immobiliare non è presente l' ascensore.
Data di costruzione dell'edificio:	1944
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	Sono stati effettuati solamente interventi di ordinaria manutenzione.
Consistenza unità immobiliare:	70 mq. (Sup. catastale da Docfa)
Attuale uso unità immobiliare:	Vuoto
Identificativi catastali:	NCEU foglio 15 part. 134 sub 13 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 (codice identificativo Ministero della Difesa n. **EBA 0108**) sita all'interno 6 al piano primo del fabbricato, ubicato nel Comune di Bari, alla Via Napoli, n.322/D.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona di prima periferia della città 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 l'immobile è posizionato su una direttrice principale del traffico cittadino; nelle immediate vicinanze, proseguendo la Via Napoli in direzione del centro cittadino, sono presenti *scuole, negozi, uffici pubblici, etc.*

Il fabbricato non è dotato di aree di parcheggio ad uso esclusivo dei condomini dell'edificio.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

Il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare).

L'unità abitativa risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali l'ubicazione ai confini del perimetro militare, la prossimità di attività industriali o artigianali.

Confini

Il fabbricato confina dal lato ingresso con Via Napoli, mentre le parti laterali del fabbricato confinano con altri immobili e/o aree militari (lato Nord con area verde della Caserma "BRISCESE", lato Sud e lato posteriore con area di pertinenza del 15° Reparto Infrastrutture).

La parte posteriore si affaccia su un'area di pertinenza del 15° Reparto Infrastrutture.

Il fabbricato di cui sopra non è immediatamente attiguo agli altri immobili in quanto questi sono separati dalle relative aree scoperte pertinenziali (Vds.stralcio planimetrico).



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 "indipendente" e si eleva in n. 2 piani fuori terra e n.1 piano interrato che non ha destinazione abitativa ma viene utilizzato come scantinato/deposito.

Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
Terreno (rialzato)	
primo	X
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- **STRUTTURA PORTANTE:** La struttura portante è in muratura di tufo, con solai in latero-cemento.
- **COPERTURA:** La copertura è costituita da lastrico solare piano rivestito con manto di guaina bituminosa.
- **INFISSI:** Il portone di ingresso è in alluminio anodizzato/anticorodal, gli infissi sono in PVC con tapparelle/avvolgibili in plastica complete di zanzariere; gli infissi non necessitano di manutenzione.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

- **FINITURE INTERNE:** I pavimenti sono realizzati in mattonelle di ceramica e sono in condizioni normali; l'intonaco e le tinteggiature necessitano di manutenzione in quanto presentano evidenti segni di infiltrazione dal lastrico solare; la condizione generale è mediocre.
- **SERVIZI IGIENICI E CUCINA:** Il servizio igienico è caratterizzato da un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt. 2,20 circa, sono presenti i sanitari e il piatto doccia; la cucina è rivestita in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt. 2,20 circa; la condizione generale è mediocre, l'impianto idrico sanitario è sprovvisto di dichiarazione di conformità.
- **INFISSI:** Le porte interne sono in legno e non necessitano di particolare manutenzione, gli infissi esterni sono in PVC e si presentano in buone condizioni, il portoncino d'ingresso è in legno, in buone condizioni e non necessita di particolare manutenzione.
- **DISTRIBUZIONE INTERNA:** L'immobile è costituito da un ingresso- soggiorno, da altri n.2 vani, da una cucina, da un servizio igienico e da un piccolo disimpegno.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico: non conforme alle normative vigenti e sprovvisto di dichiarazione di conformità;
- impianto citofonico: funzionante;
- 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 a norma in quanto sprovvisto di dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
- impianto idro-sanitario: in mediocri condizioni e non è dotato di dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- L'unità immobiliare non è dotata dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo dell'edificio è in condizioni scadenti ed in particolare si rappresenta quanto segue:

- **Prospetti esterni:** Si osserva un certo deterioramento delle tinteggiature dovuto all'esposizione agli agenti atmosferici, pertanto si può ritenere opportuno procedere ad un intervento di manutenzione straordinaria su una superficie superiore al 10% della superficie complessiva della facciata.
- **Impianto elettrico:** non conforme alle normative vigenti e sprovvisto di dichiarazione di conformità;
- **Copertura:** l'impermeabilizzazione del terrazzo presenta qualche segno di degrado, e di conseguenza sono presenti infiltrazioni localizzate di acqua piovana (Alloggio sito al I° piano, attualmente vuoto, alloggio EBA0108); inoltre sulla copertura sono presenti i

terminali delle canne fumarie in cemento-amianto, precedentemente usate per stufe a legna e sfiati dei locali bagno e cucina.

- **Scale e parti comuni:** presentano un avanzato stato di degrado di intonaci e tinteggiature;
- **Impianto di riscaldamento centralizzato:** non presente.
- **Ascensore:** non presente.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane;

- **le scale, e parti comuni;** saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato;** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

(barrare la casella di interesse)

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

Si riportano di seguito le motivazioni per le quali sono state classificate scadenti i vari elementi costitutivi dell'unità immobiliare:

- **I prospetti esterni:** sono da ritenersi scadenti in quanto una superficie superiore al 10% della superficie complessiva della facciata è in stato di degrado è necessita di manutenzione straordinaria.
- **Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico:** non conforme alle normative vigenti.
- **Copertura:** è da ritenersi scadente in quanto ci sono delle infiltrazioni al soffitto dell'alloggio EBA0108 sito al I° piano oltre alla presenza di vecchie canne fumarie in cemento-amianto è necessita di manutenzione straordinaria.
- **Scale e parti comuni:** presentano un avanzato stato di degrado di intonaci e tinteggiature.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è mediocre ed in particolare si rappresenta quanto segue:

	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	

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

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- o **ottimo**, qualora **nessuno** degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno **uno** degli elementi sopra citati;
- o **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno **tre** degli elementi sopra citati;
- o **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno **cinque** degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- b. **pareti, soffitti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.

- c. **infissi interni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- d. **infissi esterni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico:** sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari:** saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento:** sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(barrare la casella di interesse)

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	

Si riportano di seguito le motivazioni per le quali sono state classificate scadenti i vari elementi costitutivi dell'unità immobiliare:

- a. **L'impianto elettrico è da ritenersi scadente,** perchè non rispetta la normativa vigente.
- b. **L'impianto idrico e i servizi igienico-sanitari sono scadenti,** perché anche se funzionante manca la dichiarazione di conformità.

- c. **L'impianto termico è da ritenersi scadente**, in quanto l'unità immobiliare non è riscaldata.
- d. **Le pareti e i soffitti sono scadenti**, in quanto presentano evidenti segni di infiltrazioni e di deterioramento degli intonaci.

Servitù attive e passive

Non sono presenti servitù.

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.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
15	134	13	A/3	02	4	413,17
15	134	4	C/2	02	8	43,80

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 (m²)	70 mq.
Cantine piano seminterrato di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	10 mq.
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	NO
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	NO

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
VUOTO		

Bari, li _____

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;
- Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.
- Allegato 4 – dichiarazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare.



15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 322/B – 70123 BARI

BARI – Via Napoli, 322/D

EBA 0108

ALLEGATO N.1: Documentazione Fotografica



Foto n.1 (prospetto principale)



Foto n.2 (particolare porta interna e pavimenti interni)



Foto n.3 (particolare murature interne e porte interne)



Foto n.4 (particolare rivestimento cucina e infissi esterni)



Foto n.5 (particolare rivestimento locale bagno e sanitari)



Foto n.6 (particolare pavimento cucina)



Foto n.7 (particolare pareti interne e infisso esterno)



Foto n.8 (particolare pareti interne, punto soggetto a infiltrazioni da lastrico solare)



15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 322/B – 70123 BARI

BARI – Via Napoli, 322/D

EBA 0108

ALLEGATO N.2: Documentazione Catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2011

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
	Foglio: 15 Particella: 134 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	15	134	13	Cens. 2	Zona	A/3	2	4 vani	Euro 413,17	COSTITUZIONE del 21/11/2011 n. 10256 .1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n. BA0530900) COSTITUZIONE	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 322/A piano: 1 interno: 4;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO RAMO DIFESA con sede in BARI	81000110726	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/11/2011 n. 10256.1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n. BA0530900) COSTITUZIONE	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2011

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
	Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 134 Sub.: 4

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		15	134	4	2		C/2	2	8 m ²		Euro 43,80	COSTITUZIONE del 21/11/2011 n. 10256 .1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n. BA0530900) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 322/B piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO RAMO DIFESA con sede in BARI	81000110726	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/11/2011 n. 10256.1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n. BA0530900) COSTITUZIONE	

Rilasciata da: Servizio Telematico

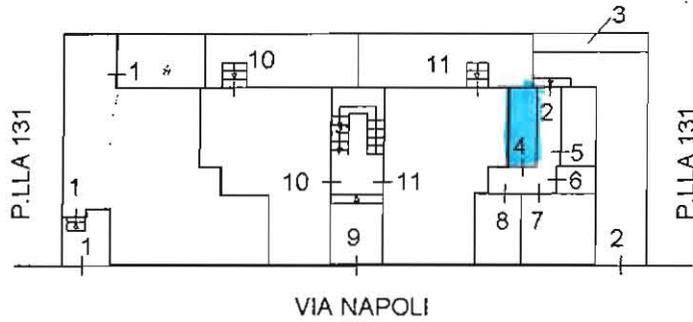
173

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

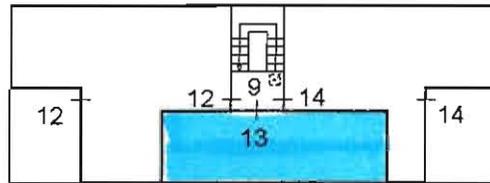
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pace Donato	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Bari	N. 2807

Comune di Bari	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 15 Particella: 134	Tipo Mappale n. 500753	del 27/10/2011

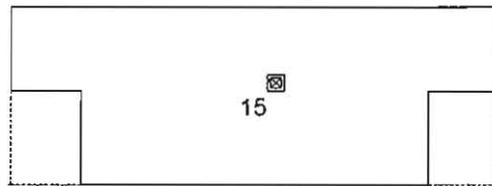
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



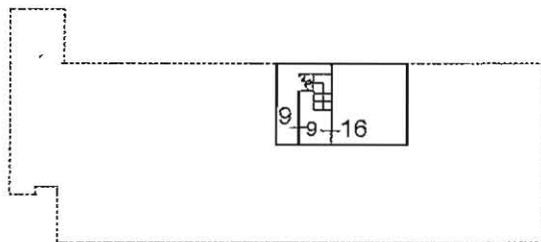
PIANO TERRÀ (rialzato)



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (copertura)



PIANO INTERRATO (S1)





15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 322/B – 70123 BARI

BARI – Via Napoli, 322/D

EBA 0108

ALLEGATO N.3: Planimetria dell'unità immobiliare

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari

Via Napoli

civ. 322/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 134

Subalterno: 13

Compilata da:
Pace Donato

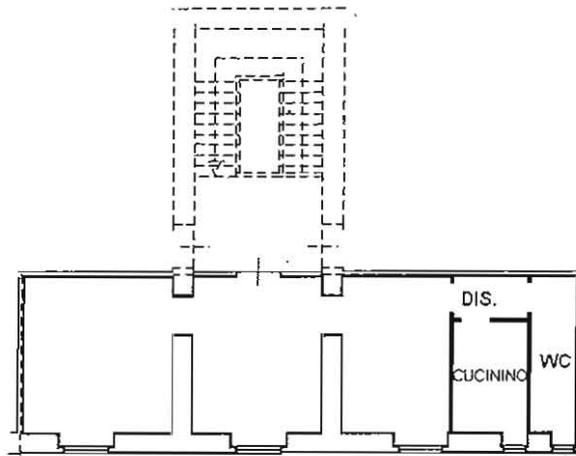
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

N. 2807

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

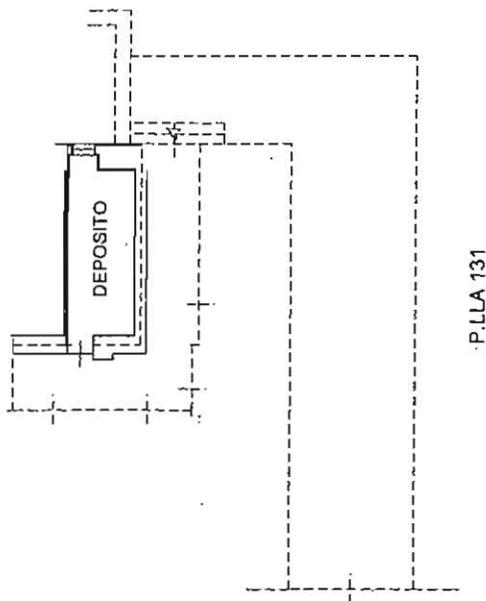
H= 3.60m



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari	
Via Napoli	civ. 322/B
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 134 Subalterno: 4	Compilata da: Pace Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bari
	N. 2807

Scheda n. 1 Scala 1:200



VIA NAPOLI

P.LLA 131

PIANO TERRA (rialzato)

H= 3.75m





15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 322/B – 70123 BARI

BARI – Via Napoli, 322/D

EBA 0108

ALLEGATO N.4: Dichiarazione di prestazione energetica
dell'unità immobiliare

DICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

(par. 9 Allegato A decreto 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

Il/la sottoscritto/a (cognome) CAPOZZA (nome) Guglielmo

nato/a a BARI (prov.BA) il 17/03/1960

residente in LECCE (prov. LE), via VIA 95° RGT FANTERIA n. 111

tel. 0805344692 Codice Fiscale / Partita I.V.A. CPZGLL60C17A662Y

nella sua qualità di 1) Comandante del 15° Reparto Infrastrutture dell'edificio situato in Bari

(prov.BA), Via Napoli n.322/D

censito al Foglio Sez. 15 Mappale/i n.134 Sub.13

del Catasto Edilizio del Comune di Bari

CONSAPEVOLE

della scadente qualità energetica dell'immobile;

AI SOLI FINI

previsti dal comma 1 bis dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;

DICHIARA

- che l'edificio oggetto della presente autodichiarazione è di superficie utile (superficie netta calpestabile) inferiore o uguale a metri quadri 1.000;
- che l'edificio è di **classe energetica G**;
- che i **costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.**

Luogo e Data BARI,

Firma del dichiarante (*per esteso e leggibile*)

1) Proprietario, comproprietario con delega, procuratore, altro (specificare).