



15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 324/A - Bari

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

ALLOGGIO COD. EBA 0103

Indirizzo del bene da stimare

Via Napoli 324/A

CITTA'

BARI



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:	<i>16 Novembre 2011</i>
Indirizzo:	<i>Via Napoli 324/A – BARI (BA)</i>
Descrizione:	<i>Singolo immobile in muratura portante con n. 2 piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) con solai piani in laterocemento e copertura continua nel quale sono ubicate n. 5 unità immobiliari due delle quali hanno ingresso da cortile indipendente e le altre tre da vano scale condominiale.</i>
Data di costruzione dell'edificio:	<i>(1944)</i>
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	<i>(o epoca in mancanza di una data certa)</i>
Consistenza unità immobiliare:	<i>125,00 mq. (superficie catastale da DOCFA)</i>
Attuale uso unità immobiliare:	<i>(libero)</i>
Identificativi catastali:	<i>(NCEU foglio 15 part. 130 sub. 6 Bari)</i>

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. : EBA0103;

Indirizzo: Via Napoli n° 324/A Bari;

Descrizione immobile: L'U.I. è parte integrante della Palazzina alloggi demaniali denominata "C.M.V.N. Pal. G" in Via Napoli n° 324/A Bari di n° 5 alloggi totali.

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

- n° 5 U.I.;
- n° 1 locale deposito piano seminterrato;
- n° 1 vano scale centrale e n° 2 ingressi laterali da area esterna;
- Area esterna recintata suddivisa in aree pertinenziali per gli alloggi del piano terra.

Descrizione Alloggio: All'U.I. si accede dal vano scale (n.c. 324/A) 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 terrazzo al piano di pertinenza con relativi n° 1 locale deposito (vds planimetri unità immobiliare).

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

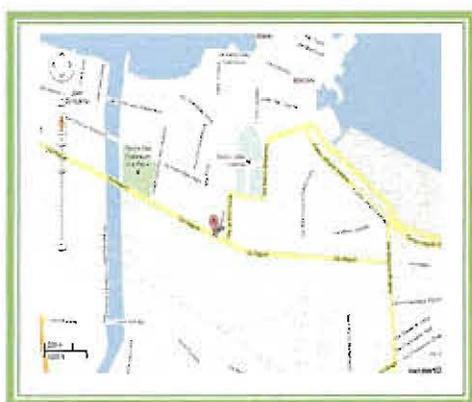
Il fabbricato è inserito in contesto di tipo misto (residenziale , commerciale e strutture militari) e non presenta particolari caratteristiche di panoramicità o di interesse storico-artistico.

Il fabbricato risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali: 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).



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno 1944, è del tipo *edificio isolato* e si eleva in n. 2 piani fuori terra e nessun piano interrato, aventi destinazione d'uso abitativa.

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

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

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- immobile di tipo isolato con n. 2 piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) sprovvisti di ascensore;
- la struttura portante è in muratura con solai piani in laterocemento e copertura continua con manto realizzato in guaina bituminosa;
- nell'edificio sono ubicate n. 5 unità immobiliari due delle quali hanno ingresso da cortile indipendente (ubicate al piano rialzato) e le altre tre da vano scale condominiale (una al piano rialzato e due al primo piano);
- esiste un locale cantina al piano seminterrato con accesso dal vano scala che occupa solo una porzione in pianta del fabbricato, lo stesso ha accesso con porta in alluminio preverniciato, pannellatura in laminato plastico e versa in pessime condizioni di salubrità;
- nel cortile pertinenziale dell'alloggio al civico 324 sono presenti due vani tecnici a servizio della palazzina;
- le finiture sono di tipo economico con pareti intonacate a civile di colore chiaro, infissi del tipo monoblocco in alluminio preverniciato di colore bianco, stipiti e davanzali in pietra di trani, vetrocamera, avvolgibili esterni in pvc installati all'interno di cassonetti in alluminio preverniciato bianco e completi di zanzariere a rullo, portone di ingresso al vano scala su ornie in alluminio tipo aticorodal con pannellature in vetro retinato e sopra luce.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

- è situata al piano primo con ingresso dal vano scala condominiale;
- la porta di ingresso all'alloggio, è del tipo blindata a due ante con pannellatura in legno senza sopra luce e consente l'accesso al corridoio centrale che disimpegna i vari ambienti (n. 1 cucina, n. 3 camere, n. 1 servizio igienico, n. 1 ripostiglio);
- le finiture sono di tipo economico con pavimento realizzato in monocottura e gres ceramico nei differenti locali, rivestimenti nei locali tecnici in ceramica smaltata, battiscopa in ceramica, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate con idropittura lavabile di cromia varia, soffitti tinteggiati con tempera bianca e si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico di edificio con quadro non conforme alle normative vigenti inserito all'interno del vano scale;

- *impianto citofonico condominiale con un posto esterno e tre interni per gli alloggi con ingresso nel vano scale e impianto unifamiliare per gli alloggi con ingresso da cortile indipendente;*
- *impianto di riscaldamento condominiale inesistente;*
- *l'edificio non è dotato di ascensore.*

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- *impianto elettrico con quadro elettrico interno all'unità immobiliare conforme alle normative vigenti e distribuzione con tubazioni flessibili e cassette plastiche incassate, scatole portafrutti, frutti e placche da incasso;*
- *impianto telefonico e televisivo con distribuzione ad incasso e di prese di connessione nei vari locali;*
- *impianto citofonico unifamiliare con posto interno installato a parete nel corridoio, impianto di riscaldamento inesistente, produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico.*

L'unità immobiliare è dotata di *AUTODICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO* (Paragrafo 9 dell'allegato A al decreto ministeriale 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

Stato manutentivo dell'edificio

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

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

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.

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	/	/

I prospetti esterni presentano diffuso degrado dei rivestimenti e degli intonaci, l'impianto elettrico di palazzina non è a norma, le parti comuni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare è da considerarsi buono: i rivestimenti risultano in buono stato ma sono stati recentemente manutenzionati a cura dell'utente, i pavimenti in gres sono in buono stato, gli infissi e le porte interne sono datati ma in discreto stato di manutenzione, l'impianto idrico presenta alcune anomalie, l'impianto termico è inefficiente e l'impianto elettrico risulta a norma.

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

	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:

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

L' impianto idrico ed i servizi igienici presentano malfunzionamenti tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria, l'impianto termico è inefficiente.

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.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
15	130	6	A/3	02	5,5	568,10

(Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure)

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) da Docfa	125,00mq.
Cantine piano seminterrato di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	NO
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

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

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

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, 324/A - BARI

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLOGGIO COD. EBA 0103

Indirizzo del bene da stimare

Via Napoli 324/A

CITTA'

BARI



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 324/A - BARI

ALLEGATO 2

DOCUMENTI CATASTALI

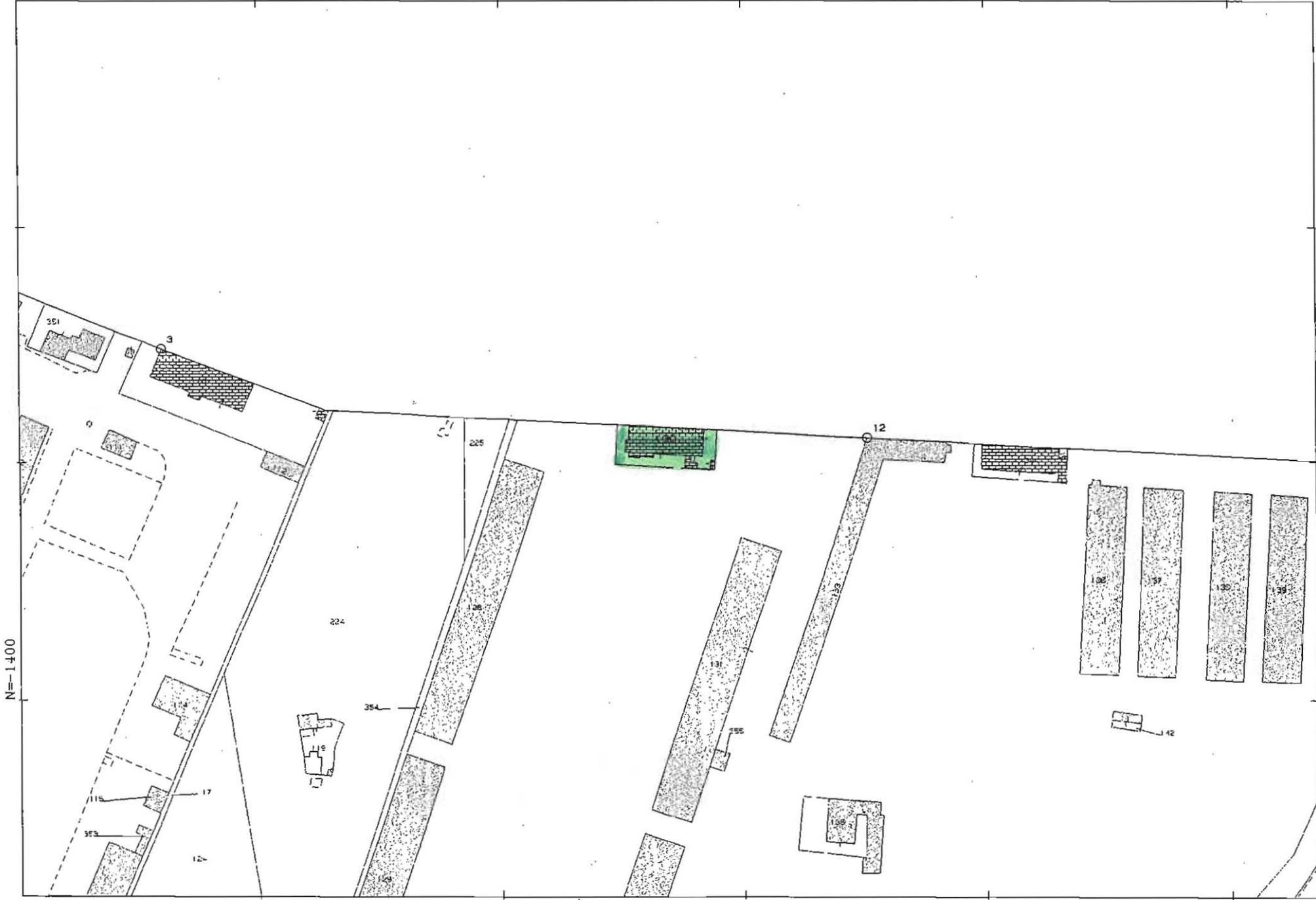
ALLOGGIO COD. EBA 0103

Indirizzo del bene da stimare

Via Napoli 324/A

CITTA'

BARI



N=1400

E=-500

Particella 130

Comunc. BARI/A
Foglio: 15
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
3-Nov-2011 12:14
Prot. n. T199128/2011

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: 130 Sub.: 3

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		15	130	3								COSTITUZIONE del 21/11/2011 n . 10257 .1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n . BA0530891) COSTITUZIONE
Indirizzo					VIA NAPOLI n. 324 piano: T-1;							

Rilasciata da: Servizio Telematico

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: 130 Sub.: 6

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	130	6	2		A/3	2	5,5 vani	Euro 568,10	COSTITUZIONE del 21/11/2011 n . 10257 .1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n . BA0530891) COSTITUZIONE	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 324/A piano: 1 interno: 3;										
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. 10257.1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n. BA0530891) 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: 130 Sub.: 7

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		15	130	7								COSTITUZIONE del 21/11/2011 n. 10257 .1/2011 in atti dal 21/11/2011 (protocollo n. BA0530891) COSTITUZIONE
Indirizzo				VIA NAPOLI n. 324 piano: 2;								

Rilasciata da: Servizio Telematico



15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 324/A - BARI

ALLEGATO 3

PLANIMETRIE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ALLOGGIO COD. EBA 0103

Indirizzo del bene da stimare

Via Napoli 324/A

CITTA'

BARI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollata n. ...
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari
Via Napoli

civ. 324/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 130
Subalterno: 6

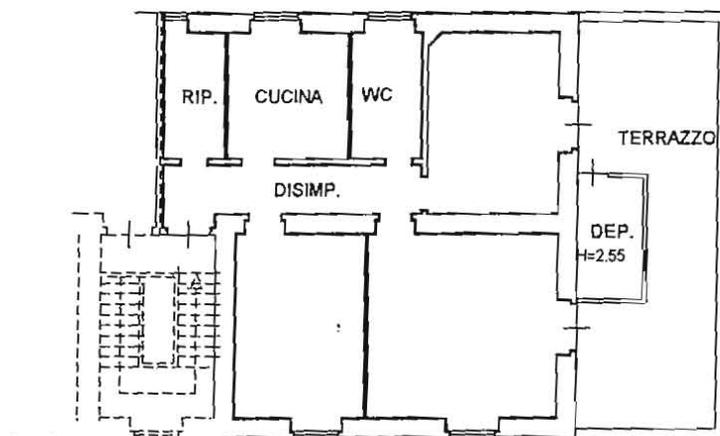
Compilata da:
Pace Donato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

N. 2807

Foglia n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

H= 3.40m





15° REPARTO INFRASTRUTTURE

Via Napoli, 324/A - BARI

ALLEGATO 4

DICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

ALLOGGIO COD. EBA 0103

Indirizzo del bene da stimare

Via Napoli 324/A

CITTA'

BARI

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 Via Napoli n. 324/A

censito al Foglio 15 Sez. Mappale/i n. 130 Sub.6

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.

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