



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE  
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

**INAIL DIREZIONE REGIONALE PUGLIA**  
**Consulenza Tecnica per l'Edilizia**  
**Settembre 2014**

**RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA**  
**Appartamento in Taranto**  
**Via Japigia n. 4 – piano secondo int. 3**

## RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Appartamento sito in Taranto (Ta) – via Japigia n.4 – piano secondo int. 3

---

### Determinazione del valore di mercato

#### SCHEDA RIASSUNTIVA

<b>Scopo della valutazione:</b>	Determinazione del valore di mercato
<b>Data della valutazione</b>	Settembre 2014
<b>Indirizzo:</b>	via Japigia n.4 – Taranto (Ta)
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano secondo interno 3 con accesso dalla porta a destra salendo le scale e composto da due vani ed accessori
<b>Data di costruzione:</b>	Inizio lavori: 08.11.1948; Fine lavori: 30.04.1951
<b>Consistenza:</b>	Superficie lorda commerciale 77 m <sup>2</sup>
<b>Proprietà:</b>	INAIL DIREZIONE REGIONALE PUGLIA
<b>Attuale uso:</b>	non locato
<b>Identificativi catastali:</b>	Fg 243 particella 2302 sub 25

## Sommario

A -ASPETTI GENERALI.....	3
A.1 Premessa .....	3
B - DATI DISPONIBILI O REPERITI .....	4
B.1 - Ubicazione dell’immobile .....	4
C - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA.....	6
C.1 - Proprietà.....	6
C.2 - Stato locativo.....	7
C.3 - Situazione urbanistica .....	7
C.4 - Situazione catastale.....	7
C.5 - Abitabilità .....	7
C.6 - Conformità impiantistica a norme tecniche.....	7
C.7 - Classe energetica.....	7

### A -ASPETTI GENERALI

#### A.1 Premessa

I Professionisti incaricati hanno effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare l'ubicazione dell’immobile in esame, la consistenza, la legittimità all’uso e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche eventualmente da porre a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica, anche presso locali operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del valore da attribuire all'immobile in questione.

La presente relazione è stata, pertanto, redatta per assolvere a tre distinte finalità:

1. identificare l’immobile oggetto della valutazione;
2. verificare la sussistenza dei requisiti per l’uso giuridicamente compatibile dell’immobile secondo le vigenti normative;
3. determinare il valore di mercato definito come *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito*

*con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione” (Banca D’Italia circ. n. 263/2006 come da linea guida adottata).*

## **A.2 – Scopo della stima**

Lo scopo della stima è determinare il **più probabile valore di mercato** dell’unità immobiliare al fine di vendere l’immobile, di proprietà INAIL, mediante asta pubblica.

## **B - DATI DISPONIBILI O REPERITI**

### **B.1 - Ubicazione dell’immobile**

L’immobile oggetto della presente relazione di stima fa parte del complesso edilizio sito in Taranto all’angolo fra via Laclos, via Minniti e via Japigia, detto complesso edilizio è costituito da un unico corpo di fabbrica avente tre scale condominiali A, B e C, le prime due con accesso da Via Laclos e la terza da Via Japigia.

L’appartamento oggetto della presente stima è posto al secondo piano del corpo di fabbrica prospettante via Japigia ed è attestato alla scala C a cui si accede, tramite servitù di passaggio su area di proprietà INAIL, da via Japigia al civico 4.

Il fabbricato ricade nella parte più vecchia del quartiere Montegranaro, situato nella parte sudoccidentale della città, sorto come appendice del Borgo a seguito di un fenomeno espansionistico dell’originario centro abitato e che vide, intorno ai primi anni Quaranta eretta una serie di stabili proprio lungo le vie Japigia, Messapia. Posto a cavallo tra la nuova espansione e il centro cittadino è caratterizzato da uno schema planimetrico ortogonale con un alto addensamento edilizio ed abitativo.

L’immobile dista, in direzione nord-ovest lungo via Japigia, a pochi metri dal complesso ospedaliero SS. Annunziata e confina a sud-est con la nuova chiesa della parrocchia Maria SS. Addolorata.

### **B.2 - Descrizione generale dell’immobile**

Il complesso edificio, in cui è collocato l’immobile oggetto di stima, ha destinazione mista con uffici della Sede INAIL e ad abitazioni e sorge su un lotto in lieve pendio con la parte più alta su via Japigia.

Si sviluppa a mezza costa su più livelli con i corpi scala A e B, attestati su via Laclos, composti da quattro piani fuori terra ed il corpo scala C, in corrispondenza di via Japigia, composto da tre piani fuori terra per effetto del dislivello.

Il fabbricato presenta barriere architettoniche e tutti i vani scala sono privi di impianto elevatore.

Dal punto di vista architettonico lo stabile si caratterizza per la sua impostazione volumetrica compatta, priva di aggetti esterni, con facciate lisce rivestite in carparo nella parte inferiore. Tale linearità è interrotta solo dall'andamento curvilineo della facciata laterale su via Minniti, profondamente segnata dai larghi pilastri in carparo del porticato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato su struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero cementizi.

Per quanto concerne le rifiniture sia le parti comuni che le singole unità immobiliari hanno in gran parte conservato l'assetto originario, pur essendo state oggetto di lavori di manutenzione, il fabbricato, pertanto, presenta nel suo insieme caratteristiche di assoluta omogeneità anche in merito allo stato di conservazione.

Il corpo scala C è in posizione angolare ed ha una tripla esposizione, prospettante principalmente su via Japigia da cui accede.

Esso è composto da un piano seminterrato destinato ad archivi e depositi INAIL, un piano rialzato ed un primo piano destinati ad uffici INAIL, un secondo ed ultimo piano destinato ad abitazioni, in cui è ubicato l'appartamento in valutazione, ed un lastrico solare condominiale accessibile in cui sono collocati un lavatoio ed uno stenditoio comune.

L'appartamento oggetto della presente stima è composto, come si evince dalla planimetria allegata, da un ampio ingresso, un corridoio, due camere, una cucina ed un bagno, ed ha esposizione sud est prospettando principalmente sul lotto attiguo oltre che su via Japigia, esso è privo di spazi esterni.

### **B.3 - Anno di costruzione/ristrutturazione/agibilità**

Il fabbricato ove è situato l'appartamento è stato costruito su suolo di proprietà INAIL, con inizio lavori l'8/11/1948 e fine lavori il 30/4/1951 con rilascio di agibilità in data 11.02.1953. Detto edificio, nel tempo, è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali rifacimento delle facciate e degli infissi, messa a norma dell'impianto elettrico condominiale.

### **B.4 - Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo dell'intero edificio nel complesso, può valutarsi normale.

L'appartamento oggetto della presente valutazione è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria negli anni 80.

Relativamente alle finiture si è rilevato che:

- le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura;

- i bagni hanno rivestimento in ceramica ad altezza 2,1 m e pavimento anch'esso in ceramica. I sanitari sono presenti e in discrete condizioni d'uso;
- la porta di accesso è in legno tamburato con finiture uguali alle altre porte esistenti sui pianerottoli di piano;
- gli infissi esterni, sono in anticorodal colorato con vetro camera e avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno verniciato tutti in cattivo stato di conservazione;
- il pavimento in tutto l'appartamento è in piastrelle di ceramica monocolori in discreto stato di conservazione;

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-fognario, impianto citofonico, impianto TV con antenna centralizzata e impianto di riscaldamento centralizzato con alimentazione a gas metano.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre e necessita di interventi di manutenzione straordinaria con particolare riferimento agli impianti elettrico, idrico-fognario e infissi interni.

#### **B.5 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto**

Si allega la planimetria dell'immobile in oggetto così come rielaborata con misurazioni a campione, dai Professionisti incaricati, in fase di sopralluogo effettuato in data 16/09/2014.

Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

#### **B.6 - Consistenze immobiliari**

Vengono riportati i dati di consistenza evidenziando che per la determinazione del valore di mercato viene adottata la superficie commerciale, facendo riferimento al "D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Si è fatto riferimento alla documentazione grafica di cui al precedente paragrafo e si è verificato a campione la consistenza che risulta coerente con la realtà dei luoghi.

#### **Superficie commerciale rilevata**

- superficie lorda appartamento 77 m<sup>2</sup> (coeff.dest.1)

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è di 77,00 m<sup>2</sup>.

### **C - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA**

#### **C.1 - Proprietà**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta nella disponibilità dell'INAIL

## **C.2 - Stato locativo**

Attualmente l'appartamento non è locato.

## **C.3 - Situazione urbanistica**

L'area di sedime dell'edificio ricade nella zona "B1" fascia centrale della microzona n° 6 e dal sopralluogo effettuato non emerge alcuna difformità rispetto alla planimetria catastale né la presenza di strutture abusive.

## **C.4 - Situazione catastale**

L'appartamento è censito nel Comune di Taranto in Catasto Fabbricati, come si evince dalla visura allegata, al foglio 243, p.lla 2302, sub.25, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 413,17.

## **C.5 - Abitabilità**

L'edificio risulta dotato di certificato di abitabilità, rilasciato in data 24.02.1953 dal Comune di Taranto.

## **C.6 - Conformità impiantistica a norme tecniche**

L'impianto elettrico, realizzato in periodo antecedente al 1990, pur necessitando di manutenzione straordinaria, risulta conforme ai requisiti minimi previsti dalle norme vigenti.

## **C.7 - Classe energetica**

E' stata prodotta la certificazione energetica (allegata) che classifica l'unità immobiliare in classe energetica G.

Allegati alla relazione di stima :

1. nota della 22/07/2014 D.C.P.
2. nota del 01/09/2014 DR
3. planimetria dell'immobile
4. documentazione fotografica dello stato dei luoghi
5. visura catastale
6. certificazione energetica
7. schede relative all'indagine indiretta