



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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

***COMUNE DI TARANTO
PITAGORA, 85
Alloggio ASI - MTA0014***



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

– documentazione fotografica;

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo:	<i>Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 18.03.2011</i>
Indirizzo:	<i>VIA PITAGORA N. 85, TARANTO (TA)</i>
Descrizione:	<i>L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva fa parte di un maggiore fabbricato di civile abitazione composto da n.3 elevazioni fuori terra e n.1 piano seminterrato ubicato all'interno di un lotto confinante con il comprensorio dell'Ospedale Militare di Taranto. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura continua, solai piani per i piani fuori terra e a volte in tufo per il piano seminterrato, copertura piana calpestabile, scala in c.a., infissi esterni in ferro relativamente all'accesso di via Pitagora 85 e in alluminio con gelosie o persiane.</i>
Data di costruzione dell'edificio:	<i>1960</i>
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	<i>//</i>
Consistenza unità immobiliare:	<i>Superficie catastale 131 mq.</i>
Attuale uso unità immobiliare:	<i>LIBERO</i>
Identificativi catastali:	<i>L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio di mappa n. 240, particella 25, subalterno 3.</i>
Intestatario:	<i>Demanio dello Stato – Ramo Marina</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 (codice identificativo Ministero della Difesa n. **1112**) sita al **piano secondo** del fabbricato ubicato in Provincia di Taranto, nel Comune di Taranto, alla Via Pitagora 85, censito al N.C.E.U. di Taranto al foglio di **mappa n. 240 particella 25 sub. 3**. È accessorio indiretto dell'unità immobiliare in questione un locale adibito a cantina posto al piano seminterrato.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona centrale nelle immediate vicinanze della quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto la via che costeggia il fabbricato in parola, Via Pitagora, è una delle strade più importanti della città che consente di collegare tra l'altro il centro cittadino con la periferia e quindi con i paesi limitrofi attraverso il lungomare Viale Virgilio per le zone della litoranea e attraverso l'innesto della zona portuale, dopo l'attraversamento del "Ponte Girevole" e del "Ponte di Pietra" per le direzioni Bari, Brindisi, e Reggio Calabria.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato all'interno di un lotto, delimitato da una recinzione in muratura, confinante e comunicante con il Compensorio Ospedaliero Militare di Taranto attraverso un varco di accesso praticato nella recinzione.

La chiusura del collegamento sopra detto, così come la realizzazione dell'allaccio alla rete fognaria comunale, la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e dell'impianto di approvvigionamento idrico sono stati previsti nei lavori di enucleazione del corpo di fabbrica dal complesso Ospedaliero della MM..

Il fabbricato in questione ricade in zona residenziale densamente popolata, **dotata** di aree pubbliche di parcheggio, in cui trovano posto Uffici Pubblici come lo I.A.C.P. di Taranto, Scuole Primarie e Secondarie, Istituti di Credito, numerose attività commerciali, edifici di culto, Museo, la Villa Peripato, l'area pedonale del Borgo cittadino e, poco distante, l'Ospedale SS. Annunziata di Taranto, il Castello Aragonese e il Palazzo di Città entrambi ubicati nella Città Vecchia.

Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) né tanto meno si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare). Inoltre, anche se ubicata all'interno di un comprensorio militare, non risente di elementi negativi connessi alla sua posizione né tanto meno alla prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Confini

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, confina a Nord, a Est e ad Ovest, attraverso un'area libera di pertinenza dello stesso immobile e adibita a

cortile comune, con il Comprensorio dell’Ospedale Militare di Taranto mentre a Sud con area libera di pertinenza prospiciente la Via Pitagora.



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nel **1960**, è del tipo **isolato** e si eleva in n. 3 (tre) piani fuori terra aventi destinazione d'uso abitativa e n. 1 (uno) piano seminterrato in cui trovano posto le cantine a servizio delle unità immobiliari.

La tabella sotto riportata mette in relazione il livello di piano dell'unità immobiliare considerata con la mancanza dell'ascensore.

Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
Seminterrato	
Terra	
Primo	
Secondo	X
Terzo	
quarto	
Quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio si compone di n. 3 (tre) unità abitative distribuite sui n. 3 livelli fuori terra e da altrettanti vani, destinati a cantine ubicati al piano seminterrato.

Da un punto di vista architettonico, l'immobile rispetta la classica tipologia di edificio residenziale multipiano a blocco con edificazione tipica a "Torre" caratterizzata dalla distribuzione di una unità immobiliare per piano accessibile dal vano scala comune.

L'intero fabbricato, è realizzato con struttura portante in muratura continua, solai piani per i piani fuori terra e a volte in tufo per il piano seminterrato, copertura piana calpestabile e rampe e ballatoi del vano scala in c.a..

Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco di tipo civile per esterni e zoccolatura alla base eseguita in Pietra di Trani.

Il portone di ingresso al vano scala è del tipo blindato.

Intorno al fabbricato insiste un'area libera, destinata a cortile comune, delimitata da una recinzione in muratura di tufo e lesene la cui parte anteriore, prospiciente la Via Pitagora, costituisce l'accesso pedonale al fabbricato.

Gli spazi comuni, costituiti da cortile, vano scala, copertura e vano di accesso alle cantine sono così rifiniti:

- pavimenti in elementi di graniglia di marmo per i ballatoi di arrivo del vano scala, in lastre di marmo per le rampe scale, in mattoni di cemento per il vano comune di accesso alle cantine e in elementi di laterizio per il terrazzo. Il cortile, che si sviluppa attorno al fabbricato per una fascia larga circa 5 mt e rialzato dal piano stradale di Via Pitagora di circa 1,50 mt., è invece costituito da zone pavimentate con mattoni di cemento e zone destinate ad aiuole.
- pareti rifinite in intonaco civile per interni e tinteggiatura ad olio fino ad 1.00 mt. in pessimo stato di manutenzione per il vano scala mentre risulta solamente tinteggiato con materiale a base di calce il corridoio di accesso alle cantine;

- ringhiere in ferro per ballatoi e rampe scale;
- infissi esterni in alluminio e vetro singolo per il vano scala.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, posta al piano secondo del fabbricato di cui fa parte, si articola nel modo seguente:

- Vano ingresso con accesso diretto da vano scala comune;
- nr. 2 disimpegni;
- bagno di servizio;
- cucina;
- nr. 2 camere;
- bagno padronale;
- soggiorno;
- cantina situata al piano seminterrato lato sinistro con accesso diretto dal disimpegno comune.

Internamente l'immobile è così rifinito:

Pavimenti

I pavimenti sono realizzati con materiali di diversa specie:

- piastrelle in ceramica nel bagno padronale;
- mattoni in cemento nel bagno di servizio e nella cantina;
- mattoni in graniglia di marmo nell'ingresso, nella cucina, nelle camere, nel salone e nei disimpegni.

Rivestimenti

Internamente le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare risultano rifiniti con intonaco di tipo civile per interni tinteggiati con pittura idrolavabile (pareti) e con pittura a tempera di colore bianco (soffitti) ad eccezione dei servizi igienici e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di varia specie fino ad un'altezza di 150 cm nel bagno di servizio, fino a 200 cm in quello padronale e fino a 180 cm nella cucina.

La cantina è rifinita con pittura idrolavabile in avanzato stato di degrado.

Infissi

Gli infissi interni dell'unità immobiliare sono in legno pieno a doppio battente per il disimpegno della zona camere e per il salone; in legno pieno ad un battente per il bagno padronale; miste in legno e vetro per le camere e "a soffietto" in PVC per il bagno di servizio e per la cucina del tipo. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo provvisti di persiane, scuri interni per le sole camere e zanzariere.

Gli infissi relativi alla cantina sono realizzati in ferro e rete metallica.

La porta d'ingresso è del tipo blindata.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico trifase con potenza 6 KW per impianti condominiali (luci scale), impianti elettrici monofase per civile abitazione 220 V con una potenza di 3 KW relativi alle singole unità immobiliari ed impianto di messa a terra;
- impianto idrico allacciato alla rete interna del Comprensorio dell'Ospedale Militare in via di dismissione;

- impianto di riscaldamento centralizzato, attualmente alimentato da centrale termica ubicata all'interno del Comprensorio dell'Ospedale Militare e per il quale sono previsti i lavori di enucleazione.
- impianto citofonico a 12 V;
- impianto fognario alla rete comunale di Via Pitagora in corso di realizzazione.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V con una potenza di 3 KW costituito da linea unica luci e prese collegata all'interruttore magnetotermico differenziale generale e linea di terra collegata al dispersore posto nel cortile;
- impianto idrico composto da contatore idrico in sola lettura, linea di distribuzione acqua fredda per bagni e cucina da ½", linea di distribuzione acqua calda per bagni e cucina da ½" collegata allo scaldabagno da 80 lt;
- impianto di riscaldamento centralizzato, in via di dismissione, costituito linee di alimentazione radiatori provenienti dal Comprensorio Ospedaliero Militare ed elementi riscaldanti in ghisa;
- impianto distribuzione gas per uso domestico relativo alla sola cucina alimentato da recipiente di gpl;
- impianto citofonico a 12 V;
- impianto telefonico;
- impianto tv centralizzato;

Stato manutentivo dell'edificio

Nel suo insieme l'edificio, in assunzione dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in **SCADENTE** stato di manutenzione

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

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

Da come si evince dalla tabella sopra riportata, e dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato 2, la voce "scadente" relativa all'impianto elettrico, alla copertura, alle parti comuni e all'impianto di riscaldamento centralizzato è dovuta a:

- Impianto elettrico condominiale non adeguato alla normativa vigente (D. Lgs. 37/2008);
- Riscontrate infiltrazioni di acqua dal manto di copertura del lastrico solare in corrispondenza di camere e cucina;
- Presenza di lesioni, distacchi di intonaci, macchie di umidità diffuse al piano seminterrato e all'intradosso del torrino scala nonché distacchi dello strato di tinteggiatura ad olio delle pareti del vano scala;
- Impianto di riscaldamento ed idrico da enucleare.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel suo insieme l'unità abitativa oggetto di valutazione, da come si evince dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in **MEDIOCRE** stato di manutenzione

	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	

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata

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	

Da come si evince dalla tabella sopra riportata e dalla documentazione fotografica allegata, la voce "scadente" relative a pareti e soffitti, infissi esterni, impianto elettrico e impianto termico è dovuta a:

- Presenza di macchie d'umidità diffuse su pareti e soffitti di camere e cucina;
- infissi esterni realizzati in alluminio e vetro semplice e quindi non a perfetta tenuta;

- impianto elettrico realizzato con cavo monofilo di tipo rigido e sprovvisto di selettività prese-luci;
- Impianto termico centralizzato in via di dismissione.

(*) Pavimenti in buone condizioni tranne quelli del bagno di servizio (mattonelle lesionate).

(**) Vaso igienico mancante nel bagno di servizio.

Servitù attive e passive

Non risultano essere presenti servitù ed altri diritti reali insistenti sulla proprietà, oltre a quelli desumibili dall'atto di provenienza.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Taranto – Comune di Taranto come di seguito riportato.

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
240	25	3	A/03	04	6,5	788,89

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in zona A 12 del Piano Regolatore Generale del Comune di Taranto ovvero in *“Zona di aree per attrezzature di interesse comune”* le cui caratteristiche sono meglio evidenziate nell'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico e all'Art. 3 del DM. 02/04/1968 Cap. b) relativamente alle destinazioni d'uso previste.

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza dell'immobile, ai fini della valutazione tecnico-estimativa, è stata 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 delle pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

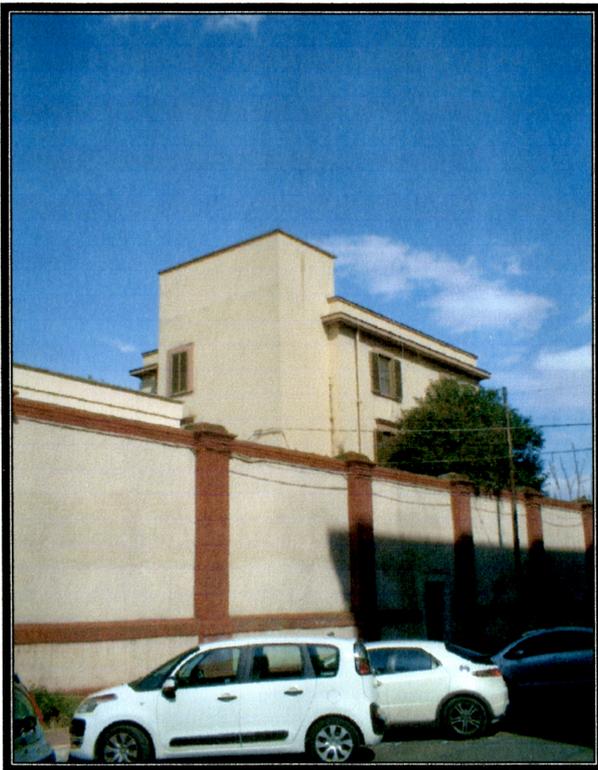
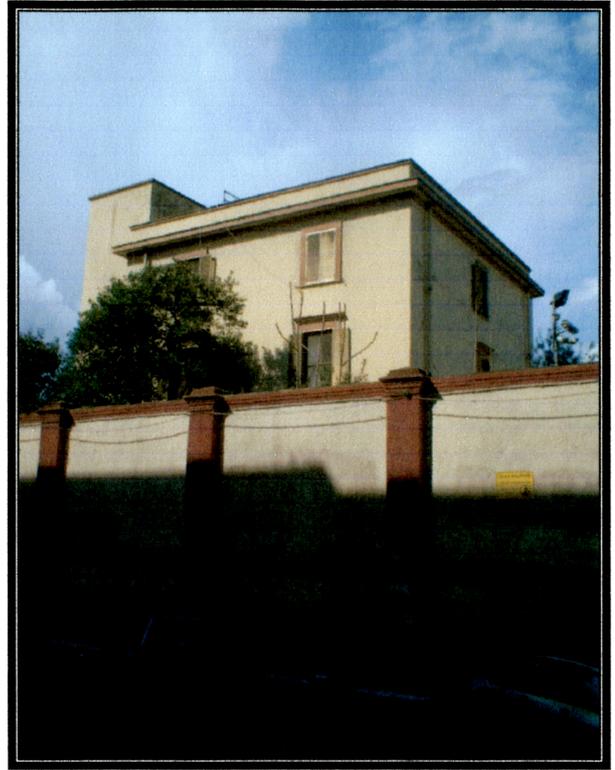
Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	131
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//

7. SITUAZIONE LOCATIVA

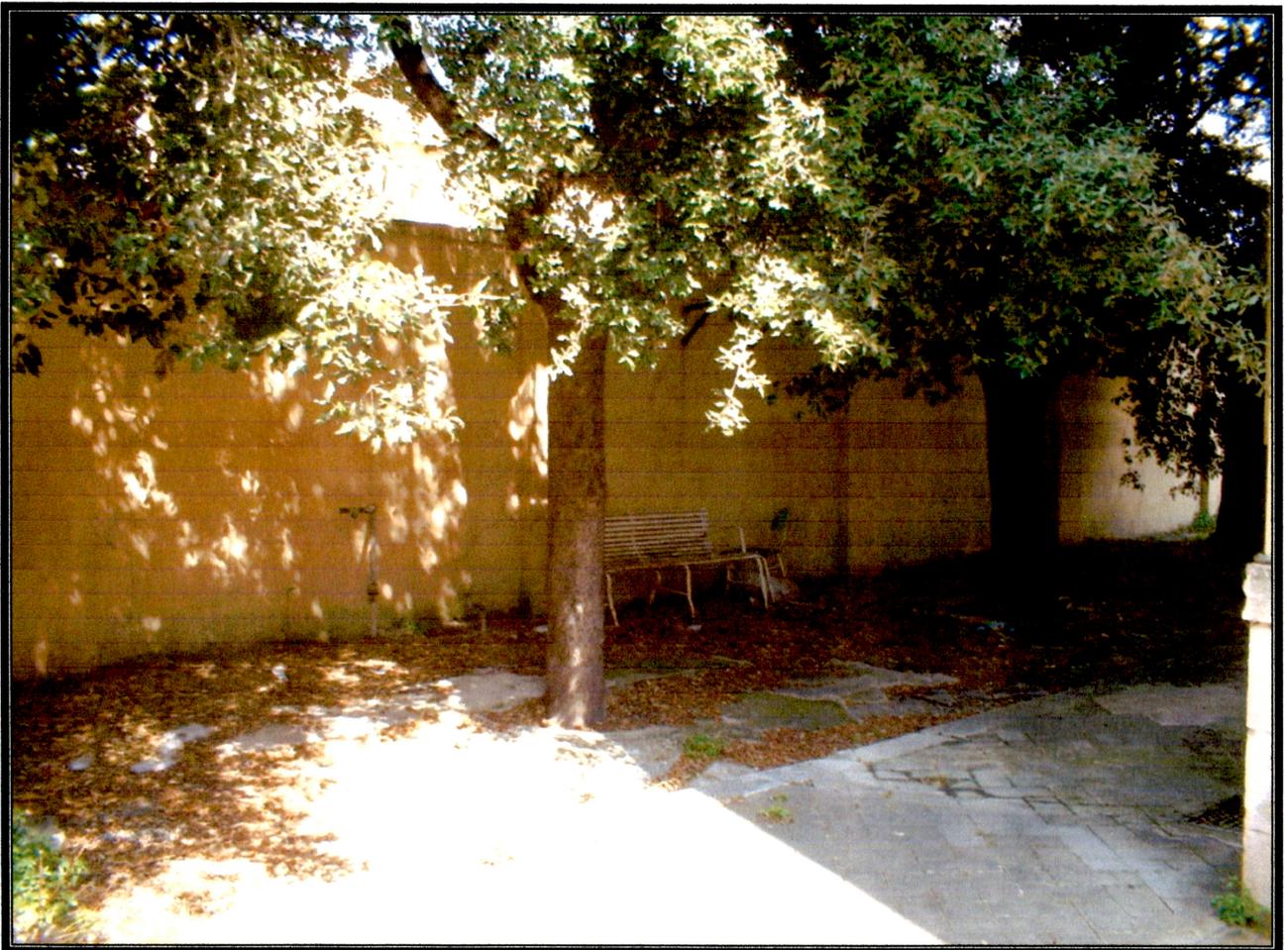
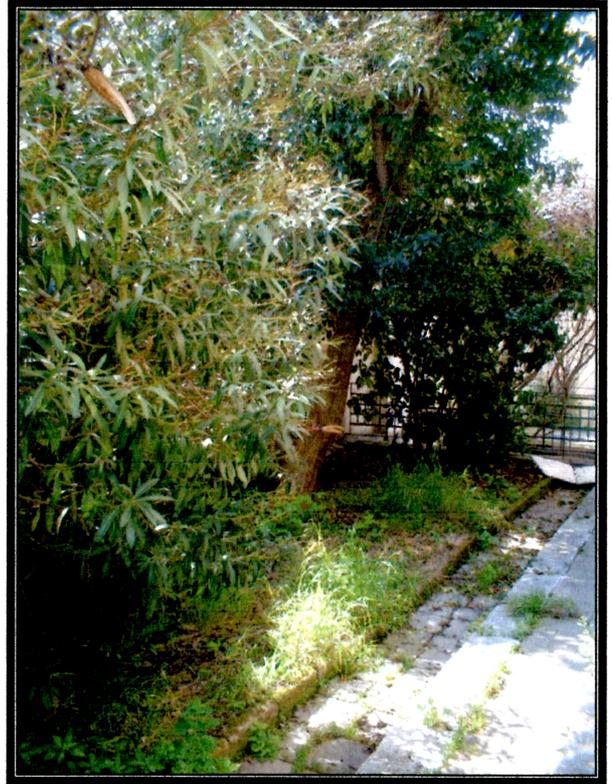
Attualmente la situazione locativa del bene oggetto della valutazione è la seguente:

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

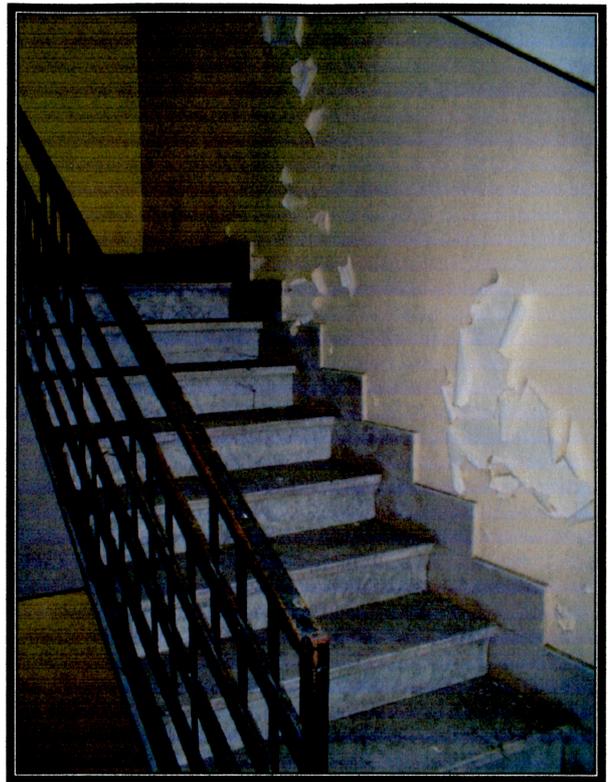
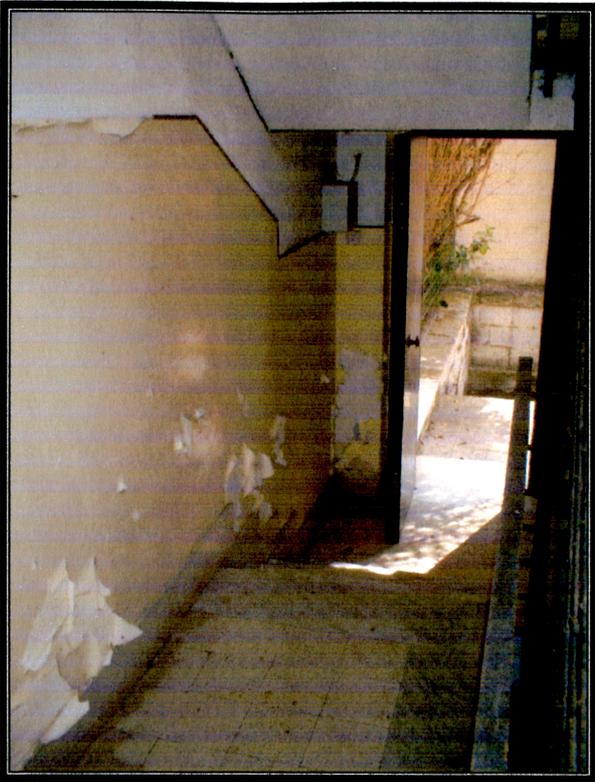
ESTERNO







VANO SCALA E COPERTURA







INTERNO MTA 0014

