



**ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO  
7° REPARTO INFRASTRUTTURE  
FIRENZE**

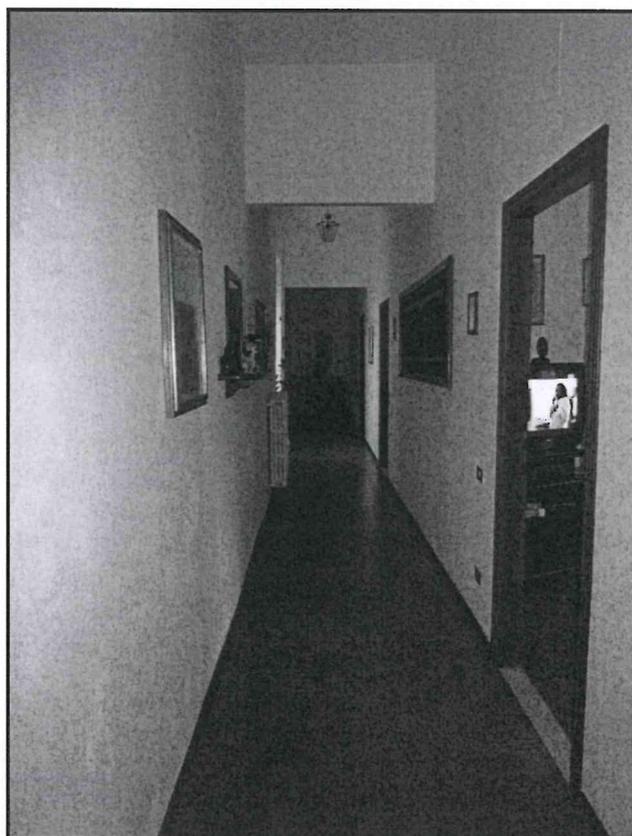
**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

Codice identificativo Ministero della Difesa

**EPT0018**

VIA DEI BARONI, 17-19-21

PISTOIA



## **Indice**

**1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE**

**2. UBICAZIONE**

**3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**

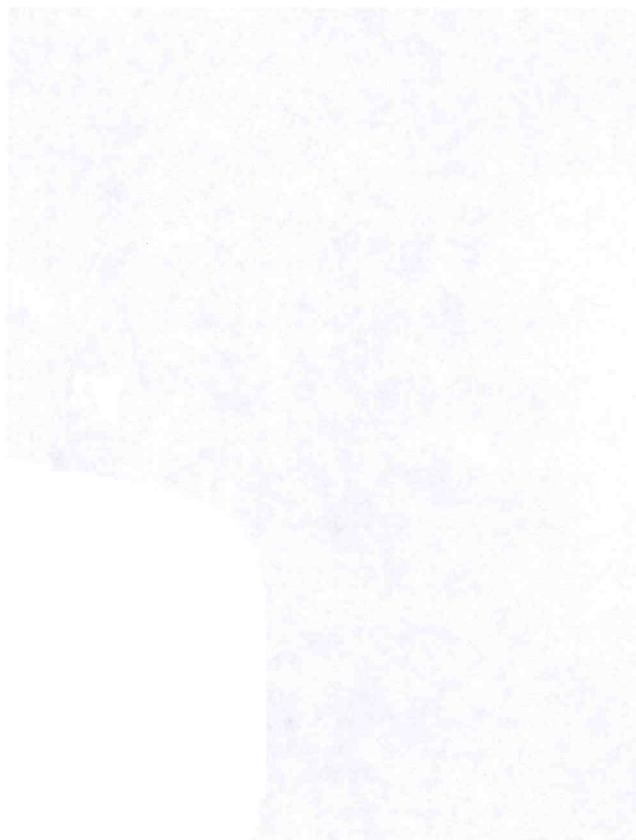
**4. DATI CATASTALI**

**5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**

**6. SUPERFICIE CONVENZIONALE**

**7. SITUAZIONE LOCATIVA**

**ALLEGATI**



## **Scheda riassuntiva**

<b>Data sopralluogo:</b>	<i>Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 08/11/2011</i>
<b>Indirizzo:</b>	<i>Via Dei BARONI, 17/19/21 - PISTOLA</i>
<b>Descrizione:</b>	<i>Complesso abitativo in muratura di varia tipologia, costituito da tre piani fuori terra e copertura a tetto con struttura portante lignea.</i>
<b>Data di costruzione dell'edificio:</b>	<i>Antecedente al 1942</i>
<b>Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:</b>	
<b>Consistenza unità immobiliare:</b>	<i>mq.218 (Vd. Tabella al Par.6 della presente relazione)</i>
<b>Attuale uso unità immobiliare:</b>	<i>Occupato</i>
<b>Identificativi catastali:</b>	<i>Foglio 223, Part. 245, Sub. 9 – Int.1</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 – EPT0018) sita all'interno 1 del piano Primo del fabbricato, ubicato in Provincia di Pistoia, nel Comune di Pistoia in Via DEI BARONI, 17/19/21.

L'unità immobiliare in oggetto insiste in un fabbricato di remota costruzione facente parte di un ampio complesso "storico", in parte destinato a edificio per il culto con le sue pertinenze ed in parte destinato a caserma (Ex Caserma "GAVINANA"). Queste due porzioni, attualmente di competenza dell'Agenzia del Demanio, non concorrono alla quantificazione della consistenza dell'alloggio EPT0018, per la quale è stata ovviamente presa in considerazione la sola porzione di fabbricato di proprietà del Demanio Militare - ramo Difesa - posta all'indirizzo sopraindicato. L'unità abitativa in esame ha annesse pertinenze ad uso esclusivo costituite da due cantine, una al piano terra ed una al piano ammezzato, e soffitte al piano ultimo sottotetto. Risultano pertinenze comuni agli appartamenti costituenti la porzione immobiliare in alienazione: l'androne di ingresso, il disimpegno al piano terra, la corte interna parzialmente coperta, il vano scala di accesso ai due ripostigli posti al piano ammezzato e ai due appartamenti posti al piano primo, oltre al vano scala che permette l'accesso alle soffitte.

## 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 il contesto viario si presenta ben tenuto. Il contesto socio-economico in cui il bene ricade è ottimo: la zona, ubicata in zona prossima al centro città, è ben dotata di servizi (scuole, negozi, uffici pubblici, strutture sanitarie) e presenta inoltre, nelle sue vicinanze, aree pubbliche di parcheggio.

L'unità immobiliare non è caratterizzata da una posizione di particolare valore in termini di panoramicità né di posizione, né tanto meno risente di elementi negativi connessi con un'ubicazione posta internamente ad un perimetro militare, o vicinanze ad attività industriali o artigianali che arrecano disagio o a punti di particolare degrado sociale.

### Confini

La porzione di fabbricato di interesse, di forma trapezoidale in pianta, confina con la strada lungo un lato, e con altre proprietà lungo i lati restanti. Il confine lungo tutti i lati è segnato semplicemente dal perimetro dell'edificio, ad eccezione di un lato, individuato da una spezzata, in cui è costituito da un setto murario di altra proprietà (Agenzia del Demanio).

Relativamente alle parti comuni dell'edificio, l'accesso alle unità abitative è costituito da un portone esterno in legno al n° civ.21, da cui, attraverso il comune ingresso iniziale, si accede sia alla corte interna parzialmente coperta sia al vano scala che conduce ai piani superiori.



*Inquadramento territoriale del bene da valutare*



*Particolare dell'area in cui è inserito il bene da valutare*

### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito in data non precisata antecedente al 1942, tipologicamente è un edificio contiguo ad un altro fabbricato confinante, e si eleva in n.3 piani fuori terra, di cui uno (il primo) avente destinazione d'uso abitativa ed un piano sottotetto adibito a soffitte.

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: regolarità in altezza ma non in pianta; struttura verticale portante in muratura. disomogenea nelle varie parti dell'edificio. Essa infatti può presentarsi nella tipologia in pietrame con ricorsi di mattoni, o solo in pietrame non squadrato o, ancora, solo in mattoni; solai realizzati per la maggior parte in legno ed in parte in laterocemento; copertura a tetto con struttura portante lignea e pianelle in laterizio. Il vano scala non si presenta in posizione baricentrica rispetto alla porzione dell'edificio interessato dall'alienazione. Risultano pertinenze comuni: l'androne di ingresso ed il disimpegno al piano terra, aventi pavimenti in mattonelle ceramiche; la corte interna parzialmente coperta accessibile dal disimpegno al piano terra; il vano scala di accesso ai due ripostigli posti al piano ammezzato e ai due appartamenti posti al piano primo, con gradini rivestiti da lastre di marmo; il vano scala che permette l'accesso alle soffitte - in pessime condizioni come le soffitte stesse - con gradini rivestiti in mattoni pieni di laterizio

Il prospetto principale del fabbricato, su Via Dei Baroni, è tinteggiato e necessita di manutenzione, analogamente alle pareti della corte interna, per la presenza di un quadro fessurativo diffuso e parti mancanti delle cornici che caratterizzano gli infissi in facciata. Gli infissi esterni ubicati nel vano scala, non rispondenti ai moderni criteri e norme di risparmio energetico (vetro singolo, scarsa tenuta, ecc.), sono in legno e non presentano persiane di protezione.

#### Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, piuttosto regolare in pianta, possiede le seguenti caratteristiche: la porta d'ingresso in legno immette in un disimpegno da cui si sviluppa sul lato destro un lungo corridoio, entrambi pavimentati con mattonelle ceramiche. A sinistra del disimpegno si accede

alla cucina, dotata di un balcone a forma di “L” e di una finestra che si affacciano sulla corte interna. Sulla parte destra del lungo corridoio sono ubicati, procedendo dal fondo, due camere ed il soggiorno, dal quale si è immessi una terza camera attraverso una piccola rampa interna di n.6 gradini. Il bagno (avente in dotazione un WC, un bidet, un lavabo ed una vasca da bagno) è collocato in fondo al corridoio, sul lato sinistro. Dal bagno si accede ad un piccolo ripostiglio. Bagno e cucina presentano le pareti rivestite in parte di piastrelle ceramiche. I pavimenti sono tutti in mattonelle ceramiche. Gli infissi esterni ed interni sono in legno e si presentano in discrete condizioni.

### **Impianti tecnologici dell’edificio**

L’edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto citofonico e apri-porta elettrico, con contatore condominiale da cui sono alimentati i punti luce del vano scale. L’impianto elettrico condominiale non presenta dichiarazione di rispondenza ai sensi del vigente D.M. n.37/08, infatti l’unica documentazione disponibile è la dichiarazione di conformità risalente al 1995.

### **Impianti tecnologici dell’unità immobiliare**

L’unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: l’impianto elettrico non presenta dichiarazione di conformità ai sensi del vigente D.M. n.37/08. L’impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a metano installata nel 2001, di marca “SAVIO”, con  $P_n = 24$  KW, e costituito da radiatori in ghisa.

L’unità immobiliare *non* è dotata dell’Attestato di certificazione energetica (ACE).

### **Stato manutentivo dell’edificio**

Lo stato manutentivo dell’edificio è da considerarsi SCADENTE.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

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;
- **scadente**, 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.

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

La copertura è stata dichiarata scadente poiché consente l'infiltrazione delle acque piovane e necessita di un intervento di adeguamento della parte strutturale

L'impianto elettrico condominiale non rispetta la vigente normativa in materia ed è privo di dichiarazione di conformità ai sensi della medesima, pertanto è stato dichiarato scadente. I prospetti esterni sono intesi scadenti in quanto il paramento di finitura risulta gravemente deteriorato in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oltre alla presenza di un quadro fessurativo costituito da lesioni diffuse ed in parte passanti. Per quanto riguarda il vano scala e le parti comuni (disimpegni e corte interna), rivestimenti, pareti ed infissi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (vd. documentazione fotografica) in misura superiore al 30% dell'intera superficie, pertanto sono stati dichiarati scadenti.

### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da considerarsi BUONO.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	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.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>		X
<b>Pareti e soffitti</b>	X	
<b>Infissi esterni</b>		X
<b>Infissi interni</b>		X
<b>Impianto elettrico</b>	X	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>		X
<b>Impianto termico</b>		X

L'impianto elettrico è stato considerato scadente perché privo di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08. Pareti e soffitti sono stati dichiarati scadenti facendo particolare riferimento alle pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare (soffitte e ripostigli). Esse infatti presentano condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% della complessiva superficie

#### **Servitù attive e passive**

Non presenti

#### **4. DATI CATASTALI**

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di PISTOIA – Comune di PISTOIA come di seguito riportato.

<b>Catasto Terreni</b>							
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>R. D. [€]</b>	<b>R. A. [€]</b>
223	245						

<b>Catasto fabbricati</b>						
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita Catastale [€]</b>
223	245	9	A/3	4	10,5	677,85

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

La destinazione d'uso è quella di abitazione di tipo civile. L'immobile non è soggetto a vincoli artistici o storici.

## 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.

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>218</b>

## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

<b>Utente/Conduttore</b>	<b>Scadenza atto di concessione</b>	<b>Canone annuo (€)</b>
CARCANGIU Pietro	14/09/2002	8.224,23

Firenze, 09/02/2012

## ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;



## AUTODICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL' UNITA' ABITATIVA

(Paragrafo 9 dell'allegato A al decreto ministeriale 26 giugno 2009  
"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici")

Il sottoscritto DIMAGGIO LEONARDO COSIMO nato a MANDURIA (prov. TA) il 19/05/1960, residente in FIRENZE (prov. FI), via DI NOVOLI, 44°, codice fiscale DMGLRD60E19E882I, nella qualità di COMANDANTE PRO TEMPORE DEL 7° REPARTO INFRASTRUTTURE – ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO – MINISTERO DELLA DIFESA (PROPRIETARIO) dell'unità abitativa ubicata in PISTOIA (prov. PT), Via DEI BARONI -17/19/21, censita al Foglio n.223, Part. 245 sub.9 del Catasto Edilizio del Comune di PISTOIA

### CONSAPEVOLE

- delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità in atti;
- della scadente qualità energetica dell'immobile;

AI SOLI FINI di cui al comma 1 bis dell'articolo 6 del decreto legislativo 192/2005 e sue modifiche e integr.;

### DICHIARA

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

In rispondenza a quanto previsto al Paragrafo 9 dell'allegato A al decreto ministeriale 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" si impegna, **entro 15 giorni** dalla data della presente dichiarazione, a trasmetterne copia completa, alla Regione Toscana, secondo le modalità dalla stessa indicate.

Il sottoscritto altresì dichiara ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n.196 del 30 giugno 2003, di essere informato che i dati personali contenuti nella presente dichiarazione potranno essere trattati dalla Pubblica Amministrazione, anche con strumenti informatici, per finalità di monitoraggio e controllo sull'efficienza energetica in edilizia e ai sensi dello stesso decreto legislativo 196/03 acconsente a tale trattamento per le finalità suddette.

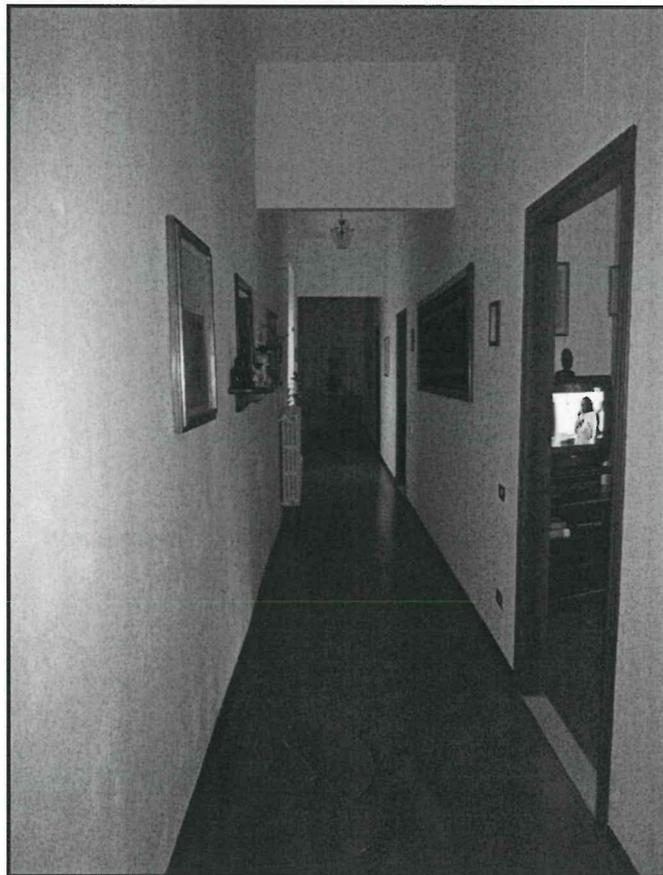
FIRENZE, 09/02/2012



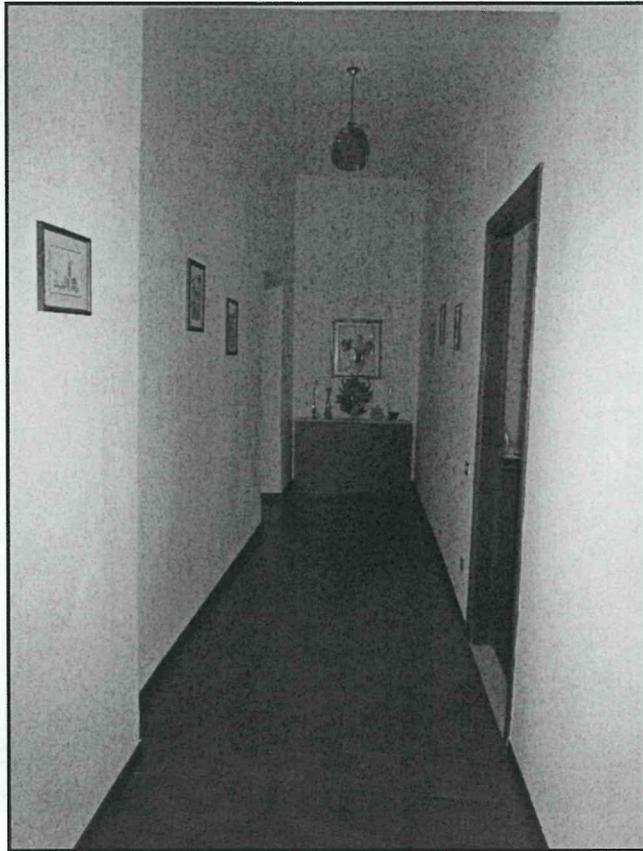




**Foto 1 – Ingresso alloggio (lato interno)**



**Foto 2 – Disimpegno**



**Foto 3 – Disimpegno**



**Foto 4 – Disimpegno. Pavimento in mattonelle ceramiche**



Foto 5 – Cucina



Foto 6 – Cucina. Pavimento in mattonelle ceramiche

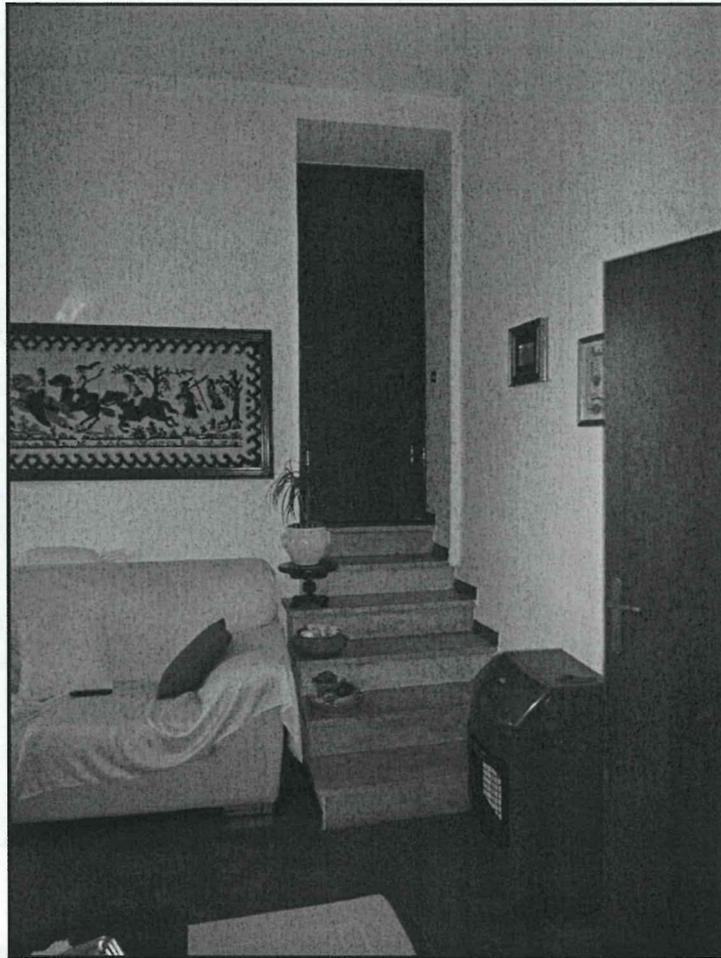


Foto 7 – Salotto



Foto 8 – Salotto



Foto 10 – Camera



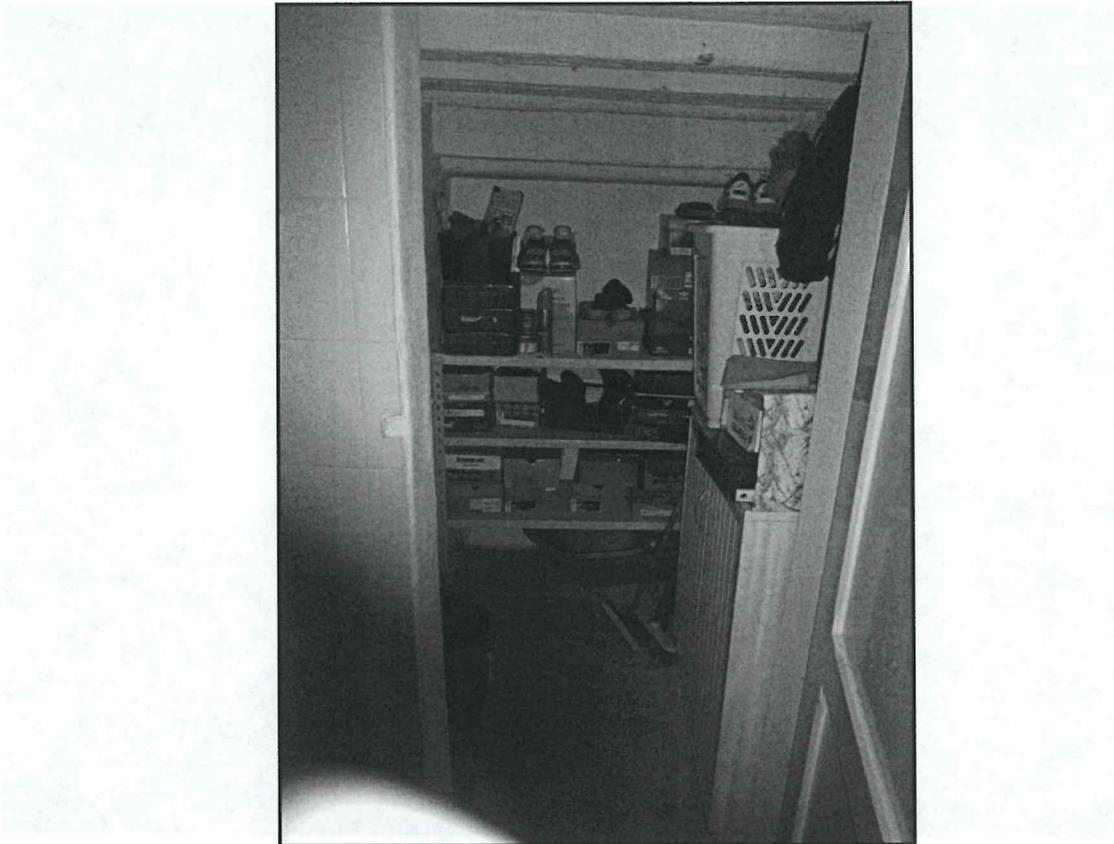
Foto 11 – Seconda Camera



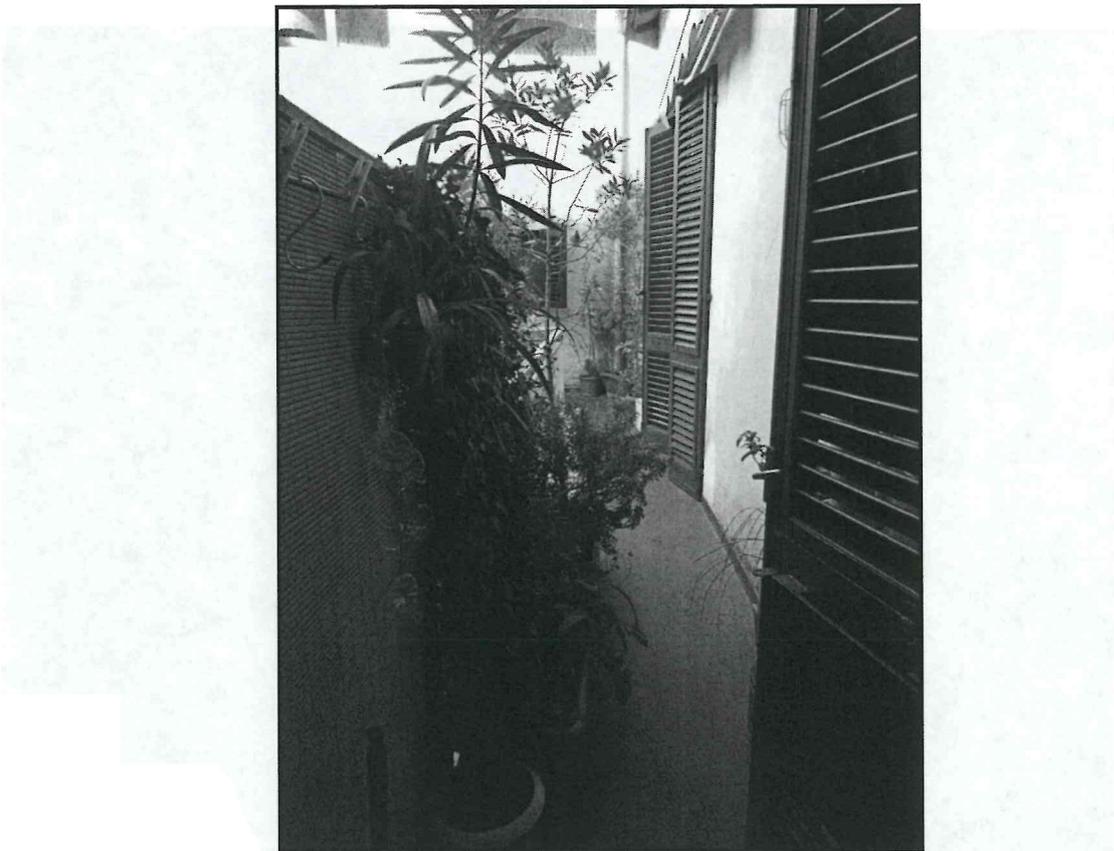
Foto 12 – Terza Camera.



Foto 13 – Bagno



**Foto 14 – Ripostiglio (accesso da bagno)**



**Foto 15 – Terrazzo**



**Foto 16 – Soffitta (Veduta della struttura portante lignea della copertura a tetto)**



**Foto 17 – Ripostiglio ubicato al Piano Terra**

## PARTI COMUNI



Foto 1 - Disimpegno condominiale

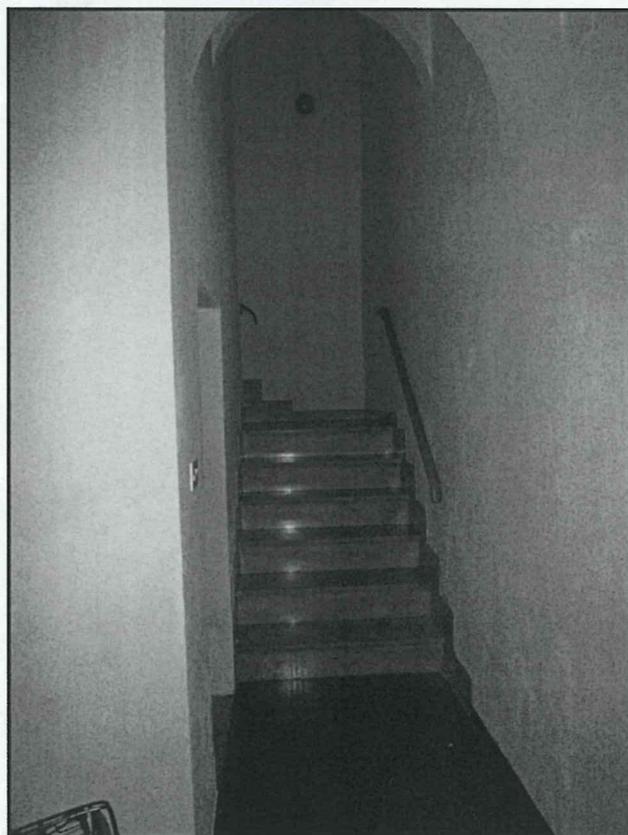


Foto 2 - Vano scala condominiale

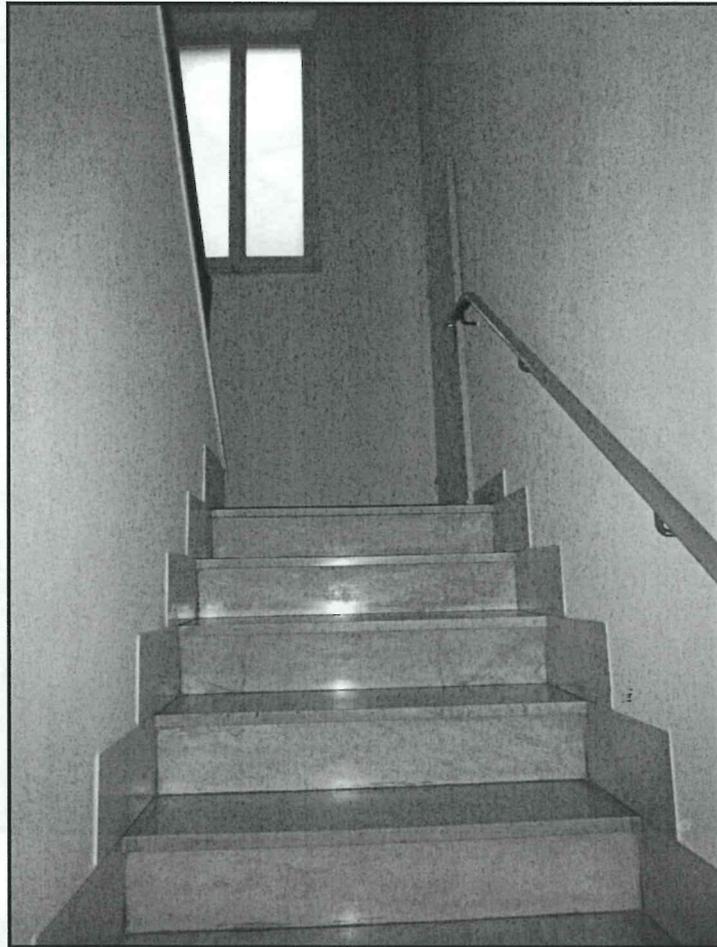


Foto 3 – Vano scala condominiale. Gradini in marmo



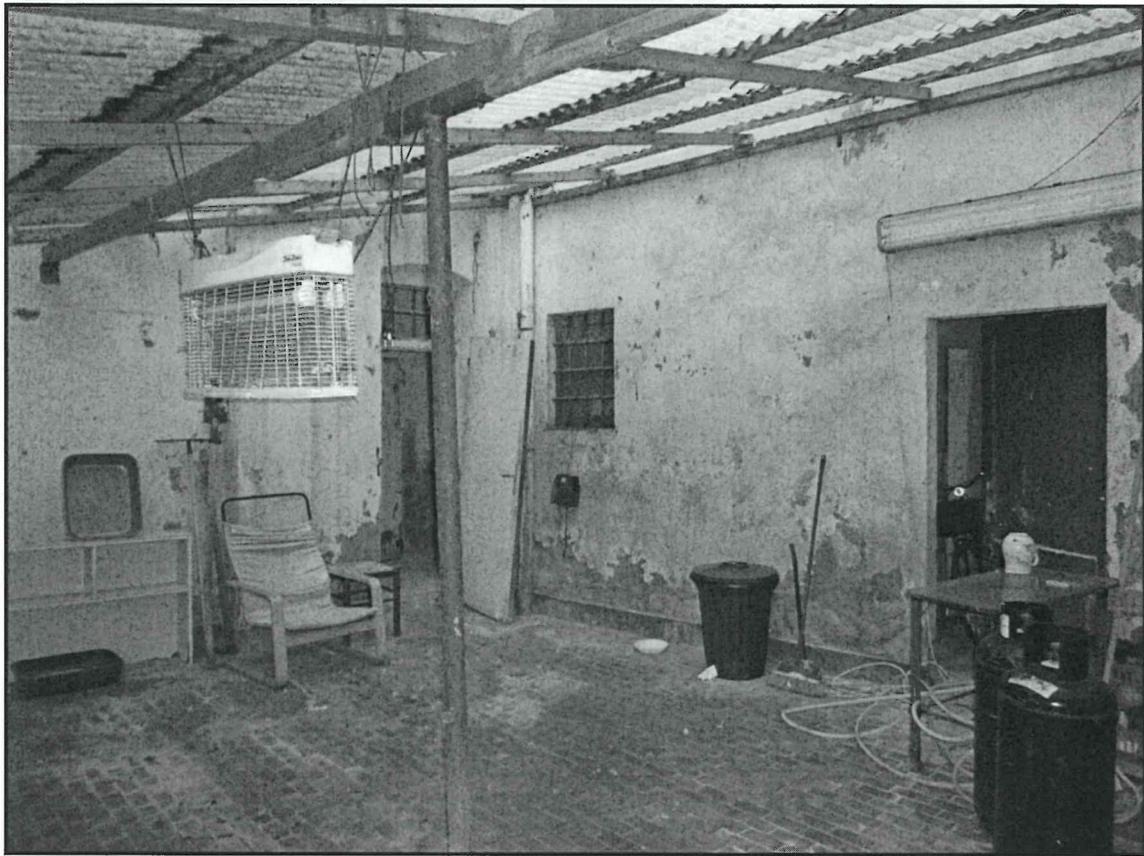
Foto 4 – Vano scala. Ingressi di alloggi EPT0018 (Sinistra) ed EPT0019 (Destra) al 1° Piano



**Foto 5 – Corte interna comune. Zona coperta**



**Foto 6 – Corte interna comune. Intonaci e pavimenti ammalorati**



**Foto 7 – Corte interna comune. Intonaci e pavimenti ammalorati**



**Foto 8 – Corte interna comune. Intonaci e pavimenti ammalorati**



**Foto 9 – Corte interna comune. Intonaci e pavimenti ammalorati**



**Foto 10 –Vano scala che conduce a soffitte (Civ.17)**

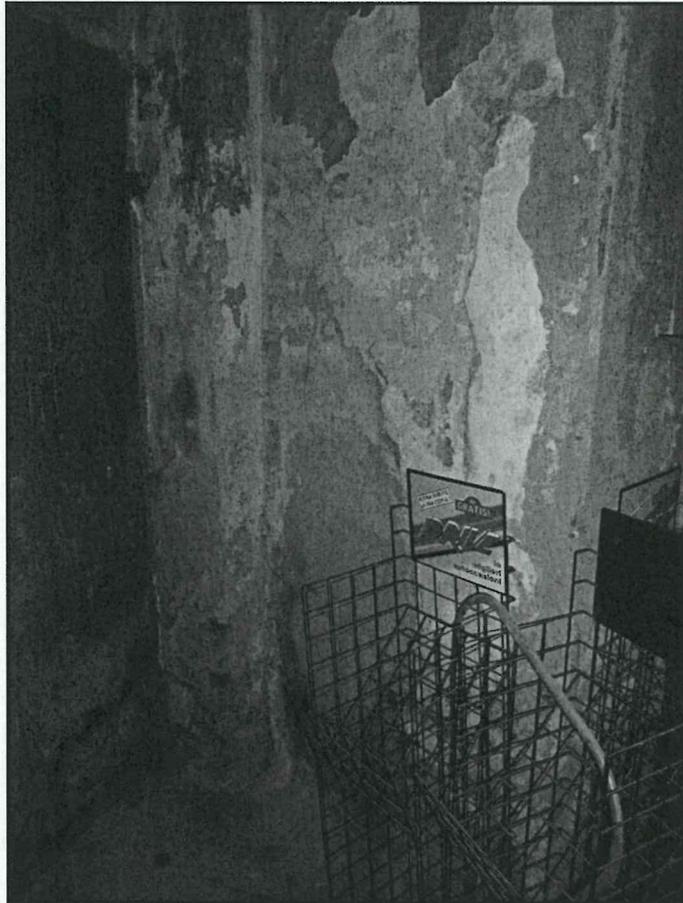


Foto 11 - Vano scala che conduce a soffitte (Civ.17) – Murature verticali a Piano Terra

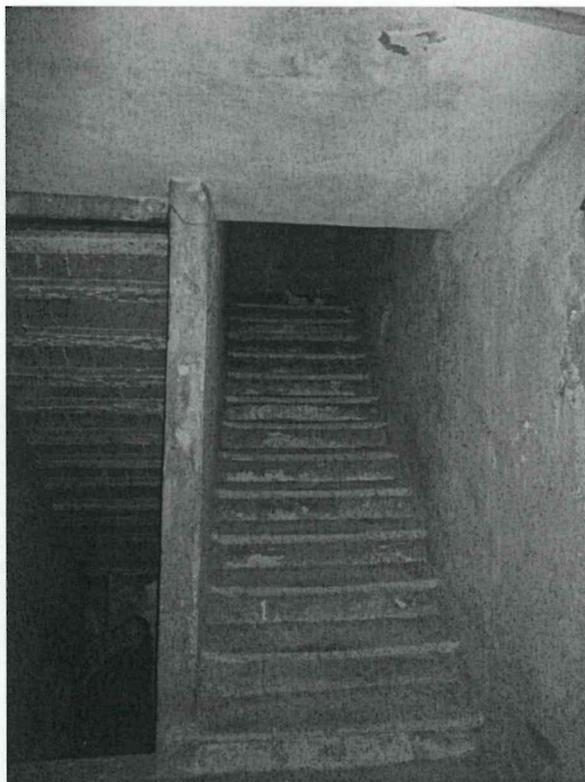


Foto 12 – Vano scala che conduce a soffitte (Civ.17) – P. Ammezzato/1° Piano



Foto 13 – Vano scala che conduce a soffitte (Civ.17) – P. Ammezzato. Pavimento e pareti



Foto 14 – Vano scala che conduce a soffitte (Civ.17) – P. Ammezzato. Intonaci fatiscenti



Foto 15 - Disimpegno condominiale (Civ.21). P.Terra -Intonaci con umidità ascendente



Foto 16 - Disimpegno condominiale (Civ.21). P.Terra -Soffitti con struttura lignea



Foto 17 – Disimpegno condominiale (Civ.21). P.Terra -Intonaci con umidità ascendente



Foto 18 – Piano soffitte. Struttura lignea della copertura a tetto

Ing. Maria CATOZZALO

IL COMANDANTE  
Col. Leonardo DIMAGGIO





Foto 21 – Infiltrazioni e lesioni in disimpegno condominiale



Foto 22– Lesioni diffuse su facciate lato corte interna

Ing. Maria GAROFALO

IL COMANDANTE  
Col. Leonardo C. DIMAGGIO



Foto 23– Umidità ascendente in disimpegno condominiale

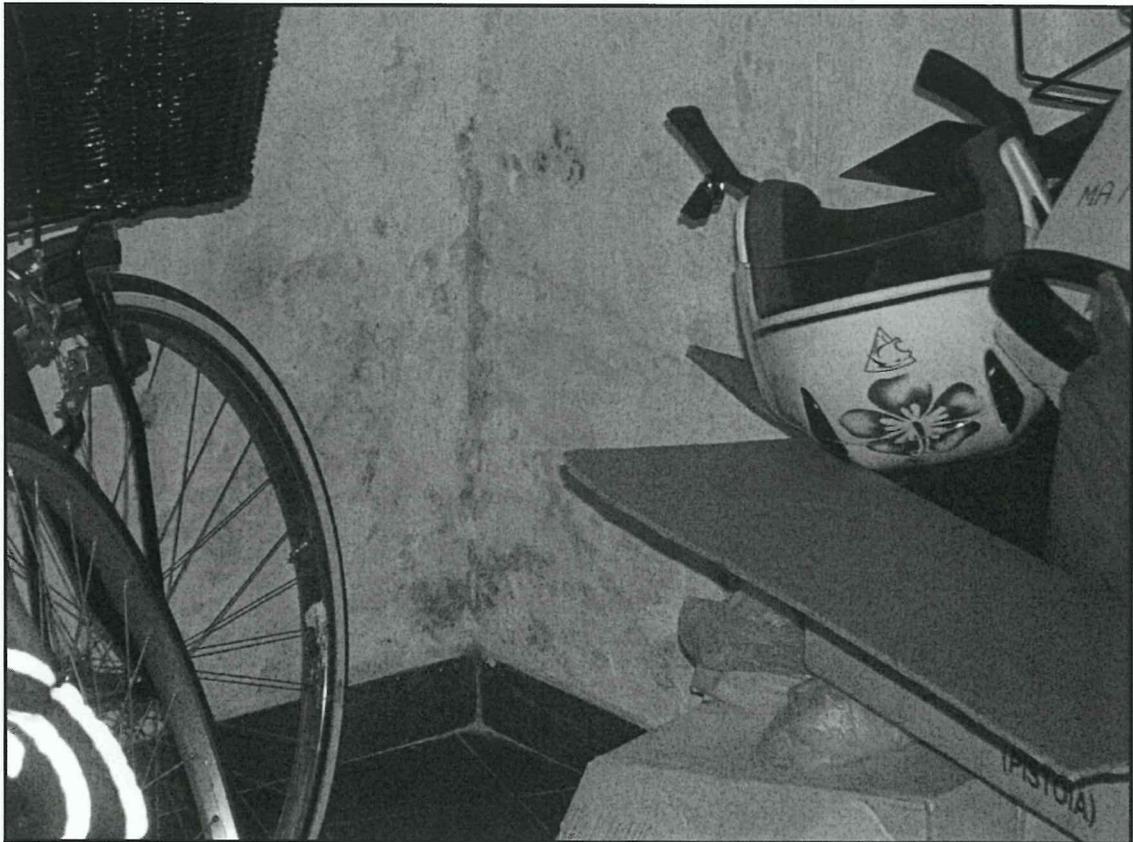


Foto 24– Umidità ascendente in disimpegno condominiale

Ing. Maria GARIBALDI

