



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

**P.zza 1° Maggio, 28 – 33100 UDINE
Tel. 0432-504341-2-3 Fax 0432-414050**

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0719

Via Diaz, 33 - TARVISIO (UD)



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:** *04 ottobre 2011*
- Indirizzo:** *Via Armando Diaz, 33 – TARVISIO (UD)*
- Descrizione:** *Alloggio al piano terra, di una palazzina di un piano fuori terra di complessivi 02 alloggi e un piano cantinato. Il fabbricato ha struttura portante mista (piano cantinato: calcestruzzo/mattone, piano terra: legno), tamponatura esterna in pannelli di legno, tetto a falde in lamiera con orditura in legno.*
- Data di costruzione dell'edificio:** *1950*
- Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** *///*
- Consistenza unità immobiliare:** *126 mq*
- Attuale uso unità immobiliare:** *libero*
- Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
5	1308	17	U	A/2	2	7 vani		741,12 €
5	1308	20	U	C/6	2	12 mq.		33,47 €

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 EUD0719) sita al piano terra, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Tarvisio, in Via Armando Diaz. n°33.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semi centrale del quadrante ovest del comune di Tarvisio, posta nelle vicinanze della Caserma "La Marmora", l'area in questione si trova su Via Armando Diaz, la quale rappresenta una delle arterie principali di accesso al comune di Tarvisio.

I principali servizi pubblici sono facilmente raggiungibili anche senza l'impiego di mezzi pubblici o privati, in quanto il centro cittadino si trova ad una breve distanza (circa 300m.) (fig. 1).

La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale/turistico, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio (foto 2), costituita principalmente da attività commerciali per turismo. Ciò dovuto anche alla presenza del comprensorio sciistico di Tarvisio/Monte Lussari.

La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche quali materne, elementari e alcune scuole secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Di rilievo la vicinanza al complesso sciistico Tarvisio/Monte Lussari.

L'unità immobiliare in questione è ubicata in posizione particolarmente panoramica con vista sulle piste del complesso sciistico sopra menzionato (foto 3).

Confini

L'area di sedime confina a est e a sud con l'Hotel Edelfhof, a nord e ad ovest con i restanti edifici del complesso alloggiativo di Via Armando Diaz. Il manufatto è ubicato in un lotto posto in piano in posizione pianeggiante e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un area verde di pertinenza sull'intero perimetro.



Foto 3 – Panoramicità del comprensorio in cui sorgono gli alloggi di Via Diaz sull'arrivo della principale pista da sci del comprensorio.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta rettangolare, ed è composto da un unico corpo di fabbrica, con due unità immobiliari aventi l'accesso in comune.

Si compone di:

- Piano cantinato occupato dalle cantine pertinenziali agli alloggi;
- Piano terra, con destinazione alloggiativa;

L'edificio dispone di box auto pertinenziale.

All'edificio in oggetto si accede direttamente da Via Diaz. L'intera area è recintata e delimitata da muretti perimetrali e da due cancelli in molti casi in condizioni fatiscenti (foto 4)



Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato del cancello d'ingresso e del muro di recinzione dell'edificio.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante mista (calcestruzzo/mattoni) al piano cantinato, struttura con telaio in legno e travetti in acciaio nel piano terra e nel solaio e tamponature esterne in legno rivestito. La copertura è a falde in lamiera con orditura in legno, la qualità degli intonaci esterni risulta pessima, la tinteggiatura esterna è degradata in buona parte della superficie totale (foto 5 e 6).



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate esterne del fabbricato. Ingresso principale.



Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato della tinteggiatura e dell'intonaco esterno

Infissi esterni: trattasi di doppi infissi in legno ambedue con vetro semplice. In sostituzione delle ante

d'oscuro sono presenti delle tende oscuranti. Nel complesso tali infissi si presentano in mediocri condizioni (foto 7 e 8)



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di infisso esterno



Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince la guida in alluminio della tenda oscurante, in questo caso l'infisso esterno è mancante

L'area verde circostante l'edificio si presenta in condizioni di abbandono.

Le cantine pertinenziali, alle quali si accede sia dall'interno con una scala a chiocciola in legno allocata in prossimità dell'ingresso sia dall'esterno con una scala posta nel retro dell'edificio presentano uno stato complessivo mediocre, in considerazione della destinazione d'uso (foto 9).



Foto 9 – Particolare fotografico dei due accessi alle cantine pertinenziali, sx accesso interno, dx accesso esterno

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra della palazzina ed è costituita da 7 locali: soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio, bagno e corridoio/ingresso. L'alloggio non è dotato di balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in mediocri condizioni. Prevalente piastrelle di ceramica, ad eccezione del parquet nelle stanze da letto (vds.foto 1, 2 dell'Allegato 1).

I tramezzi sono in legno rivestiti con perlina. Le condizioni generali delle pareti e dei soffitti interni sono mediocri a seguito di alcune infiltrazioni di acque piovane (foto 3 dell'Allegato 1).

Gli infissi interni si presentano in buono stato e sono realizzati in legno tamburato liscio. La porta di ingresso è in legno, rinforzata (foto 4 dell'Allegato 1).

Le finestre sono costituite da due infissi in legno ambedue con vetro semplice. In sostituzione delle ante d'oscuro sono presenti delle tende oscuranti avvolgibili installate nel vano compreso fra i due infissi. Tali infissi si presentano in buone condizioni.

All'alloggio corrisponde un locale cantina di pertinenza con una superficie pari alla superficie del piano abitato, per la cui descrizione si rimanda la precedente paragrafo 3 "Caratteri generali

e tipologici”. Inoltre l’unità immobiliare in oggetto è provvista di box auto di pertinenza.

Impianti tecnologici dell’edificio

- L’edificio essendo costituito da n.2 unità immobiliari è privo di impianti comuni.
- nell’edificio è presente, ed attualmente inutilizzata, la predisposizione all’allaccio della rete gas metano;

Impianti tecnologici dell’unità immobiliare

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

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente (foto 5 dell’Allegato 1);
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo a gasolio (foto 6 dell’Allegato 1);

Stato manutentivo dell’edificio

- *Prospetti esterni*: Sono presenti evidenti segni di degrado nella tinteggiatura esterna su tutte le facciate per una superficie superiore al 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico*: l’impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia.
- *Copertura*: realizzata in lamiera grecata con orditura in legno presenta alcuni evidenti segni di infiltrazioni d’acqua piovana;
- *Scale e parti comuni*: le scale di accesso agli appartamenti, la scala esterna che conduce al piano cantinato e le restanti parti comuni (marciapiedi, accessi all’area verde comune e muri perimetrali) si presentano in pessime condizioni in quanto risultano danneggiate per una superficie di oltre il 30% della superficie totale;
- L’edificio è sprovvisto di *impianto di riscaldamento comune ed ascensore*.

Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell’edificio		
	PESSIMO	NON PESSIMO
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico	X	
Copertura	X	
Scale, e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato	//	//

T

enuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell’edificio si può riassumere con la

tabella di seguito riportata:

Stato manutentivo/conservativo buono	
Stato manutentivo/conservativo normale	
Stato manutentivo/conservativo pessimo	X

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti*: Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica per quanto riguarda tutti i vani eccetto le camere, pavimentate con parquet. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni risulta mediocre;
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta pessimo. In alcuni locali le pareti risultano rivestite con tavolato di legno;
- *infissi esterni*: si presentano in buone condizioni. Le finestre sono costituite da due infissi in legno ambedue con vetro semplice, ad eccezione di alcuni nei quali è stato rimosso l'infisso più esterno. Al posto delle ante d'oscuro esistono delle tende oscuranti.
- *infissi interni*: si presentano in buono stato e sono realizzati in legno tamburato liscio. La porta di ingresso è in legno rinforzata;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in pessime condizioni in quanto non risultano negli anni interventi parziali/totali di manutenzione;
- *impianto termico*: autonomo con radiatori presenti in ogni stanza e con la caldaia a gasolio nel piano cantinato. Tale impianto si presenta in pessime condizioni in quanto necessita di interventi radicali di manutenzione/sostituzione.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	PESSIMO	NON PESSIMO
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	

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'edificio si può riassumere con

la tabella di seguito riportata:

	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	

Servitù attive e passive

Servitù prediale passiva.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di UDINE – Comune di TARVISIO come riportato nella visura catastale allegata alla presente relazione (vds. Allegato 2 e 3 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure).

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Secondo il PRGC vigente, l'immobile ricade in zona B2 residenziale di completamento semintensiva.

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)	126 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	17 mq.

Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//

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

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Di seguito la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

omissis

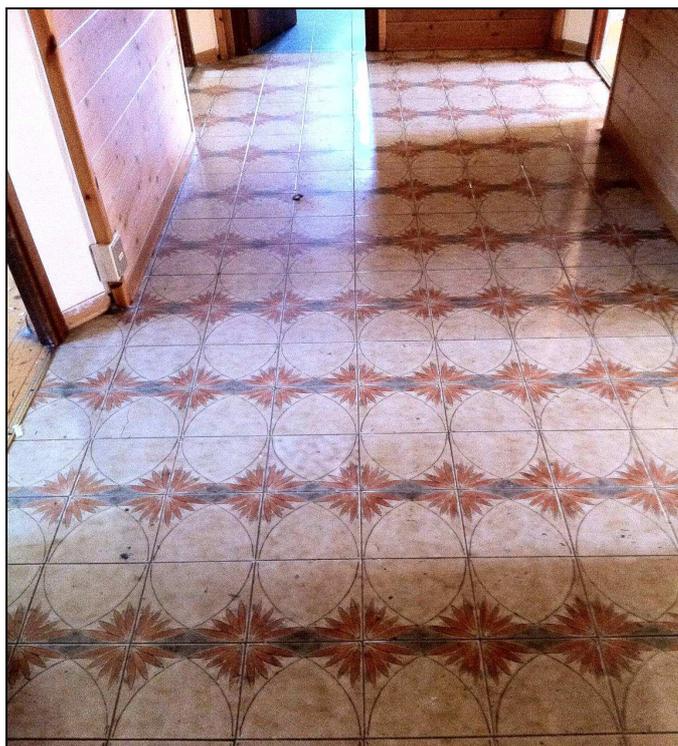
ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa e relative visure;

Allegato 3 – planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Documentazione fotografica.



*Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'in
gresso/corridoio e del soggiorno (piastrelle di
ceramica).*



*Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione della cucina
(piastrelle di ceramica)*



Foto 3.- infiltrazioni di acque piovane dalla copertura



Foto 4.- serramento interno e portoncino d'ingresso



Foto 5.- Quadro elettrico



Foto 6.- Dettaglio dell'impianto di riscaldamento

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2012

Data: 27/01/2012 - Ora: 10:51:31

Fine

Visura n.: T119192 Pag: 1

ALLEGATO 2 ALLA RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Dati della richiesta		Comune di TARVISIO (Codice: L057A) Sezione di TARVISIO (Provincia di UDINE) Foglio: 5 Particella: 1308										
Catasto Terreni												
Area di enti urbani e promiscui												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	5	1308		-	ENTE URBANO	44 50						Tipo mappale del 25/10/2011 n. 364853 - 2/2011 in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. UDD0364853) presentato il 24/10/2011
Notifica												
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 5 N. 421.,422.,423.,424.,425										

Rilasciata da: Servizio Telematico



Comune: TARVISIO/A
Foglio: 5
Scala originale: 1:2880
Dimensione cornice: 768.960 x 544.320 metri
27-Gen-2012 10:32
Prot. n. T120457/2012

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2012

Data: 27/01/2012 - Ora: 10.37.08
Visura n.: T106253 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TARVISIO (Codice: L057) Provincia di UDIINE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 5 Particella: 1308 Sub.: 17

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	5	1308	17			A/2	2	7 vani	Euro 741,12	VARIAZIONE del 15/12/2011 n. 99733 - /12011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n. UDO418332) FUSIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo				VIA A. DIAZ n. 33 piano: S1-T-1;							
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				CODICE FISCALE	
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA ESERCITO				(1) Proprieta'

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2012

Data: 27/01/2012 - Ora: 10.50.35
Visura n.: T118308 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TARVISIO (Codice: L057) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 5 Particella: 1308 Sub.: 20

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	A	5	1308	20			C/6	2	12 m ²	Euro 33,47	VARIAZIONE del 15/12/2011 n. 99733. /12011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n. UDO418332) FUSIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA A. DIAZ piano: '1'									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA ESERCITO		(1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Udine

ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Tavrisio

Compilato da: Korusut Roberto
 Sezione: A

Foglio: 5

Iscritto all'albo: Geometri
 Particella: 1308

Prov. Udine
 Protocollo n. del

N. 2891

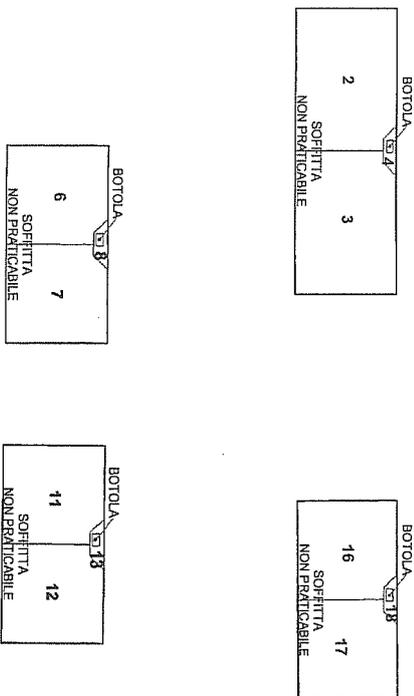
Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n. 364853 del 24/10/2011 Scala 1 : 500

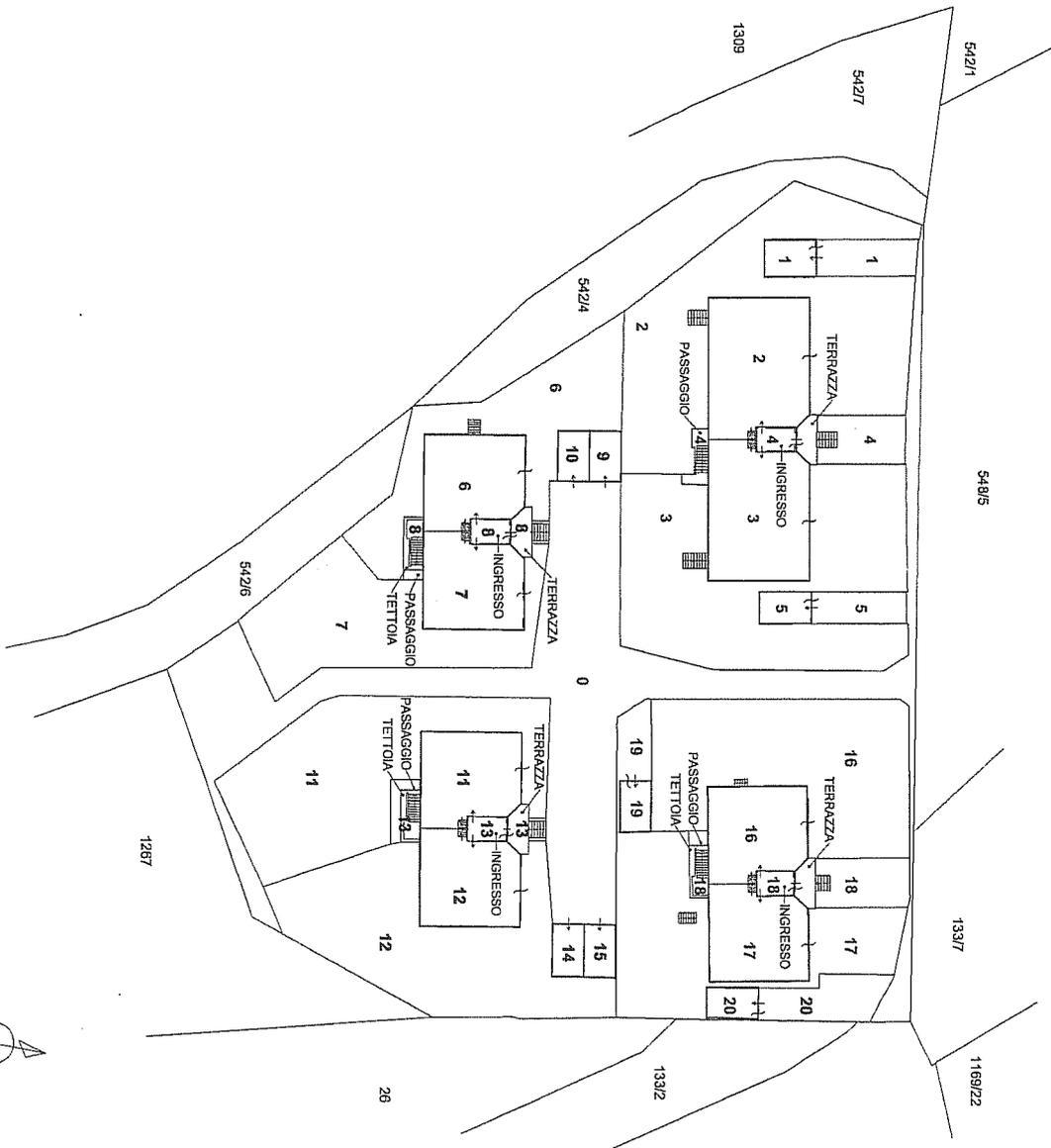
PIANO INTERATO



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)



PIANO TERRA



Scheda n. 1
Scala 1: 200

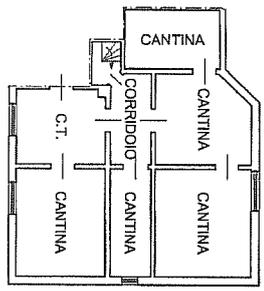
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Dichiarazione protocollo n. del
del
Planimetria di n. i. v. in Comune di TARVISIO
Via Armando Diaz
civ. 33

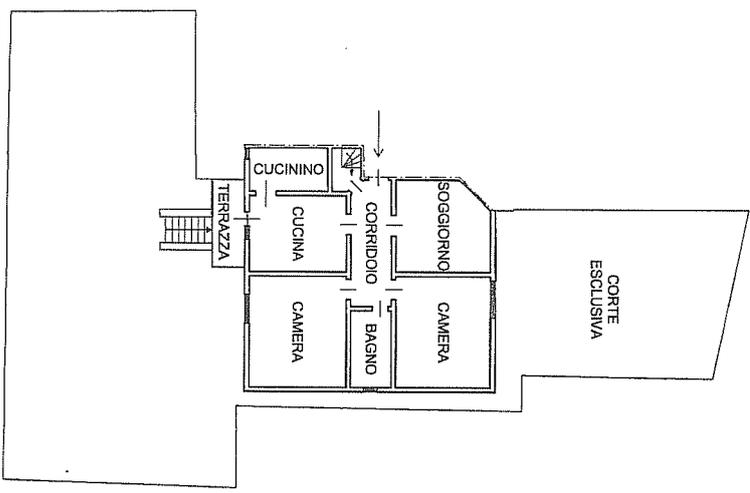
Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 1308
Subalterno: 17

Completata da:
Morret Roberto
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Udine
N. 2891

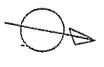
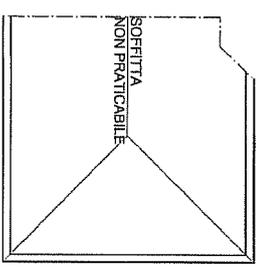
PIANO INTERRATO
H=230



PIANO TERRA
H=305



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarvisio
Via Armando Diaz _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 1308
Subalterno: 20

Compilata da:
Morsut Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2891

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRA
Hm=260**

