



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0114

Viale Venezia, 398 - UDINE (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: 26 ottobre 2011

Indirizzo: Viale Venezia, 398 – UDINE (UD)

Descrizione: Alloggio al terzo piano, di una palazzina costituita da un totale di 6 piani e un piano cantinato adibito a cantine pertinenziali e posti auto. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento. Il tetto è costituito da un corpo centrale a terrazzo adibito a stenditoio rivestito con piastrelle di ceramica e da quattro corpi perimetrali anch'essi a terrazzo rivestiti con guaina bituminosa.

Data di costruzione dell'edificio: 1964

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///

Consistenza unità immobiliare: 122 mq

Attuale uso unità immobiliare: libero

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
47	1741	26	3	A/2	3	5,5 vani		667,52 €
47	1741	66	3	C/6	4	13 mq.		34,24 €
47	1741	50	3	C/2	3	5 mq.		11,36 €

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 EUD0114) sita al terzo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Viale Venezia, n°398.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in un' area delimitata da un muro perimetrale in cemento armato sita nella periferia Sud-Est della città di Udine. Il viale sul quale si trova l'edificio in oggetto, viale Venezia, rappresenta una delle tre arterie principali di afflusso e deflusso di traffico della città di Udine. In particolare il traffico diretto o proveniente dalla pianura friulana sita ad est della città di Udine. Gli ingressi pedonale e carraio si affacciano entrambi su viale Venezia, in particolare, sul controviale con direzione centro città (Fig. 1).

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio (Foto 1), costituita principalmente da condomini e attività commerciali. 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, secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi. Oltre a quanto sopra, nei pressi dell'edificio si trova una delle principali attività ospedaliere della città.

Tutti i succitati servizi sono raggiungibili senza l'utilizzo di mezzi, inoltre, l'eventuale necessità di utilizzo della rete urbana di mezzi pubblici può essere soddisfatta in corrispondenza del marciapiede dell'ingresso pedonale, sul quale si trova una delle fermate della rete urbana di autobus diretti verso il centro cittadino.

Confini

L'area di sedime confina, a est con uno dei condomini adiacenti, a ovest e a nord con il vialetto d'accesso e l'area di pertinenza del condominio sito al civico N° 396 dello stesso viale Venezia, anch'esso in gestione all'Amministrazione Difesa. Il manufatto è ubicato in un lotto posto in piano e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' area di pertinenza sull'intero perimetro.

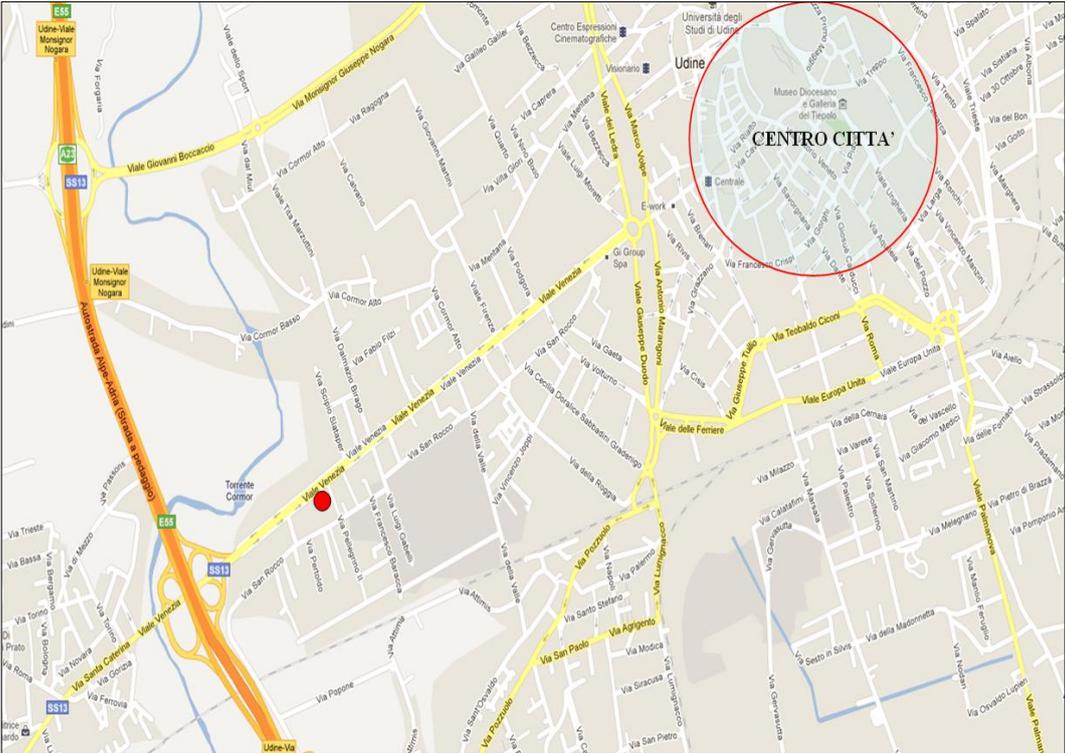


Fig. 1 - Mappa di UDINE, da cui si evince la posizione del fabbricato.

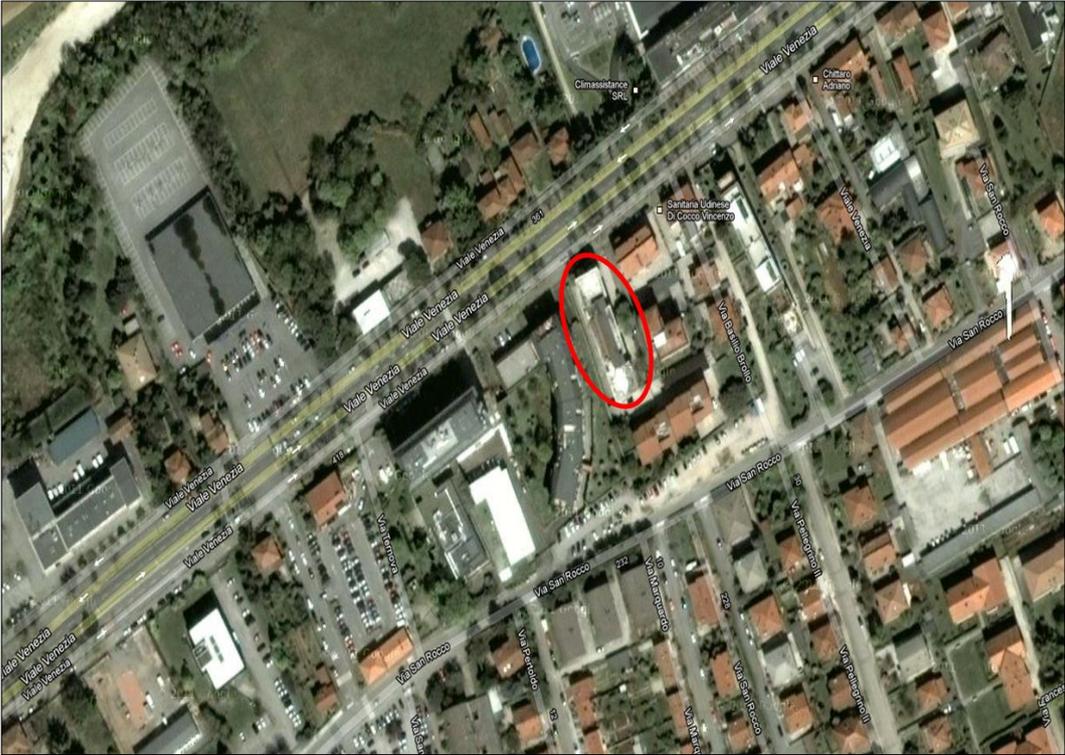


Foto 1 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluripiano di destinazione residenziale.

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 servito da un ingresso pedonale e un ingresso carraio entrambi su viale Venezia. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da due vani scale e relativi ascensori separati.

L'edificio si compone di:

- Piano cantinato occupato dalle cantine pertinenziali agli alloggi e dai posti auto;
- Sei piani con destinazione alloggiativa;
- Tetto a terrazzo in latero cemento con rivestimento in guaina bituminosa e piastrelle.

L'intera area è delimitata da muretti perimetrali in cemento armato in mediocri condizioni.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai e tamponamenti in latero cemento e i rivestimenti esterni delle facciate sono realizzati con piastrelle di ceramica. La copertura è a terrazzo ed è costituita da un corpo centrale con rivestimento in piastrelle di ceramica adibito a stenditoio e da quattro corpi perimetrali anch'essi a terrazzo rivestiti con guaina bituminosa. Nelle travi in cemento armato costituenti l'orditura del tetto sono visibili, in più punti, fenomeni di carbonatazione delle armature interne i quali hanno causato la caduta di buona parte dei copriferri. La copertura si presenta in ogni sua parte in pessime condizioni. (Foto 2 e 3)

La qualità delle facciate esterne risulta scadente. Tali parti non hanno mai subito interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dalla data di realizzazione. Sono infatti evidenti le manifestazioni di vetustà dei rivestimenti esterni in particolare per quanto riguarda la loro capacità impermeabilizzante, infatti, sono numerosi i punti d'infiltrazione di acque piovane sia nei corpi scale principali che all'interno delle unità abitative. Le porzioni di superficie da manutenzionare e/o sostituire sono superiori al 10% della superficie di totale. (Foto 4).



Foto 2 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo della copertura.



Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo dell'orditura del tetto.



Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evincono le infiltrazioni di acque meteoriche nei vani scala, dalle facciate esterne.

Gli infissi esterni delle parti comuni sono costituiti da un telaio in ferro verniciato con vetro semplice. Nel complesso tali infissi si presentano in pessime condizioni. (Foto 5)



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato e la tipologia degli infissi presenti nelle parti comuni.

Tutte le parti comuni dell'edificio si presentano in pessime condizioni in particolare: i vani scale, gli ascensori, le recinzioni perimetrali e le canne fumarie. (Foto 6 e 7).



Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evincono due degli accessi agli ascensori.



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato interno dei vani scale

L'area verde di pertinenza dell'edificio si presenta in mediocri condizioni.

Le cantine pertinenziali, alle quali si accede sia dall'interno con una scala sia dall'esterno nel retro dell'edificio tramite una porta che si affaccia sui posti auto, presentano uno stato complessivo discreto in considerazione della destinazione d'uso.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al terzo piano della palazzina ed è costituita da 7 locali: soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, corridoio/ingresso e ripostiglio. L'alloggio è dotato di un balcone con l'accesso dal soggiorno. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in pessime condizioni. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica, le camere da letto sono pavimentate in parquet e i rimanenti vani dell'unità immobiliare sono pavimentati in marmetta. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

Le pareti ed i soffitti interni si presentano in mediocri condizioni. Alcune pareti interne presentano manifestazioni di eccessi d'umidità dovute alle infiltrazioni provenienti dalla facciate esterna all'edificio.

Gli infissi interni, realizzati in legno tamburato liscio, si presentano in pessime condizioni. La porta di ingresso è in legno, rinforzata (Foto 4 dell'Allegato 1).

Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetro semplice e persiane avvolgibili in plastica ad un solo battente. Nel complesso tali infissi si presentano in pessime condizioni.

All'alloggio corrisponde un locale cantina di pertinenza alla cui descrizione si rimanda al precedente paragrafo 3 - Caratteri generali e tipologici. Inoltre l'unità immobiliare in oggetto è provvista di posto auto di pertinenza.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;
- ascensore;
- illuminazione interna dei vani scale;
- illuminazione esterna perimetrale;
- impianto citofonico;
- impianto di smaltimento delle acque reflue;

Tutti i suddetti impianti tecnologici presenti nell'edificio si presentano in pessime condizioni generali. Ciò dovuto principalmente alla loro età ed alla carenza manutentiva negli anni.

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 numerosi punti d'infiltrazione di acque meteoriche dalla facciata esterna. Il totale delle superfici deteriorate supera abbondantemente il 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico e citofonico*: l'impianto elettrico e citofonico esistente non rispetta la normativa vigente in materia.
- *Copertura*: realizzata in latero cemento con orditura in calcestruzzo armato, presenta numerose infiltrazioni di acque meteoriche dovute alle pessime condizioni generali della guaina bituminosa isolante. Tali infiltrazioni hanno causato inoltre la carbonatazione e la successiva l'esposizione all'aria delle armature presenti nelle travi di orditura;
- *Scale e parti comuni*: le scale interne 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;
- *Impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio*: Tale impianto si presenta in pessime condizioni generali.
- *Ascensore*: le condizioni generali di tale impianto risultano mediocri.

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	X	
Ascensore		X

Tenuto 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 in materiale vario ed in pessime condizioni. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica, le camere da letto sono pavimentate in parquet e i rimanenti vani dell'unità immobiliare sono pavimentati in marmetta;
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta mediocre;
- *infissi esterni*: si presentano in pessime condizioni. Le finestre sono costituite da infisso in legno con vetro semplice e persiane avvolgibili in plastica a battente unico;
- *infissi interni*: si presentano in condizioni scadenti, tali infissi 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

Nessuna servitù attiva e passiva riconosciuta.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di UDINE – Comune di UDINE 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 BO si-1 semintensiva a intervento edilizio diretto.

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)	122 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	14 mq.
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//

Eventuale superficie catastale cantina (m²)	6 mq.
---	-------

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

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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'ingresso / corridoio.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione camere.



Foto 3 - stato conservativo della cucina.



Foto 4 - porta interna.



Foto 5 – quadro elettrico dell'unità immobiliare.



Foto 6 - dettaglio dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2011

Data: 19/12/2011 - Ora: 14.53.02
 Visura n.: T283360 Pag: 1
 Fine

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)	
	Provincia di UDINE	
Catasto Terreni	Foglio: 47 Particella: 1741	

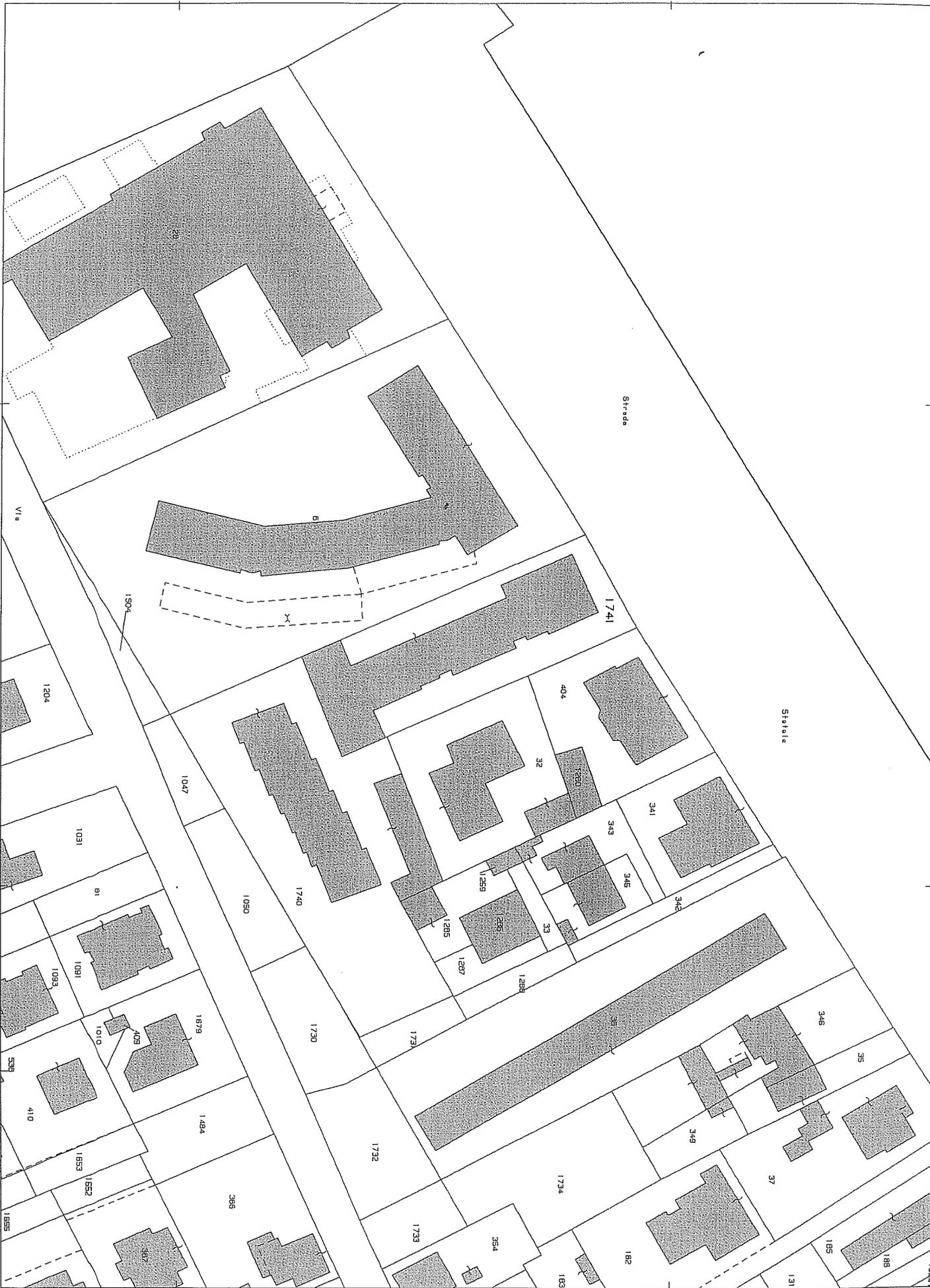
Area di enti urbani e promiscui				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Agrario	
1	Foglio 47 Particella 1741		-	ENTE URBANO	14 40				Tipo mappale del 13/10/2011 n. 355553.2/2011 in atti dal 13/10/2011 (protocollo n. UD0355553) presentato il 13/10/2011
Notifica				Partita					
Annotazioni				di immobile: COMPRENDE IL FG. 47 N. 1191					

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=-1400

E=-2000

Particella: 1741



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2011

Data: 14/12/2011 - Ora: 10.35.47

Fine

Visura n.: T118508 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 1741 Sub.: 26

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		47	1741	26	3		A/2	3	5,5 vani	Euro 667,52	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 97001 .1/2011 in atti dal 16/11/2011 (protocollo n. UD0387271) FUSIONE E VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
Indirizzo		VIALE VENEZIA n. 398 piano: 3 interno: 2;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	DEMANTIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DI FESA ESERCITO		
				(1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2011

Data: 14/12/2011 - Ora: 11.30.34
Visura n.: T175215 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 1741 Sub.: 66

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		47	1741	66	3		C/6	4	13 m ²	Euro 34,24	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 97001 .1/2011 in atti dal 16/11/2011 (protocollo n. UD0387271) FUSIONE E VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
Indirizzo		VIALE VENEZIA n. 402 piano: S1:									
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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2011

Data: 14/12/2011 - Ora: 11.24.05

Fine

Visura n.: T168449 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 1741 Sub.: 50

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	47	1741	50	3		C/2	3	5 m ²	Euro 11,36	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 97001 .1/2011 in atti dal 16/11/2011 (protocollo n. UD0387271) FUSIONE E VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
Indirizzo		VIALE VENEZIA n. 398 piano: SI:									
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 DIPESA ESERCITO		(1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

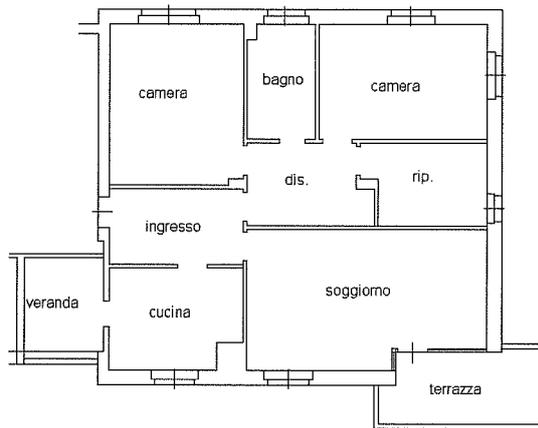
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine
Viale Venezia civ. 398

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 47
Particella: 1741
Subalterno: 26

Compilata da:
Cotterli Eliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 2609

Scheda n. 1 Scala 1:200



TERZO PIANO H= 2,76

