



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0053

Via Campoformido, 8 – 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:***02 febbraio 2012***Indirizzo:***Via Campoformido, 8 –UDINE (UD)***Descrizione:**

Alloggio al secondo piano, di una palazzina costituita da 3 piani abitati e piano scantinato. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero cemento. Il tetto, con l'orditura in cemento armato è costituito da un unico corpo principale a falde, rivestito con coppi.

Data di costruzione dell'edificio:*1964***Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///****Consistenza unità immobiliare:***79 mq***Attuale uso unità immobiliare:***libero***Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
57	703	12	003	A/3	4	5 vani		322,79 €
57	703	18	003	C/2	3	9 mq.		20,45 €
57	703	24	003	C/6	1	12 mq.		19,21 €
57	703	30	003	F/1		78 mq.		//

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 EUD0053) sita al secondo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Campoformido, n°8.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto si trova nella periferia sud del centro abitato di Udine. (Fig. 1). Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di buon pregio, costituita principalmente da case singole e piccoli complessi abitativi (Foto 1). La zona è poco dotata di servizi quali ad esempio istituti bancari, attività commerciali, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche, ufficio postale, teatro comunale, luoghi di culto e centri sportivi ma in compenso è caratterizzata da un'estesa area verde tutt'attorno.

L'area all'interno del quale si trova l'edificio è delimitata da un muro perimetrale realizzato in muratura il cui stato conservativo è scadente (Foto 2). Gli accessi carraio e pedonale al complesso abitativo, si trovano entrambi su via Campoformido n°8.

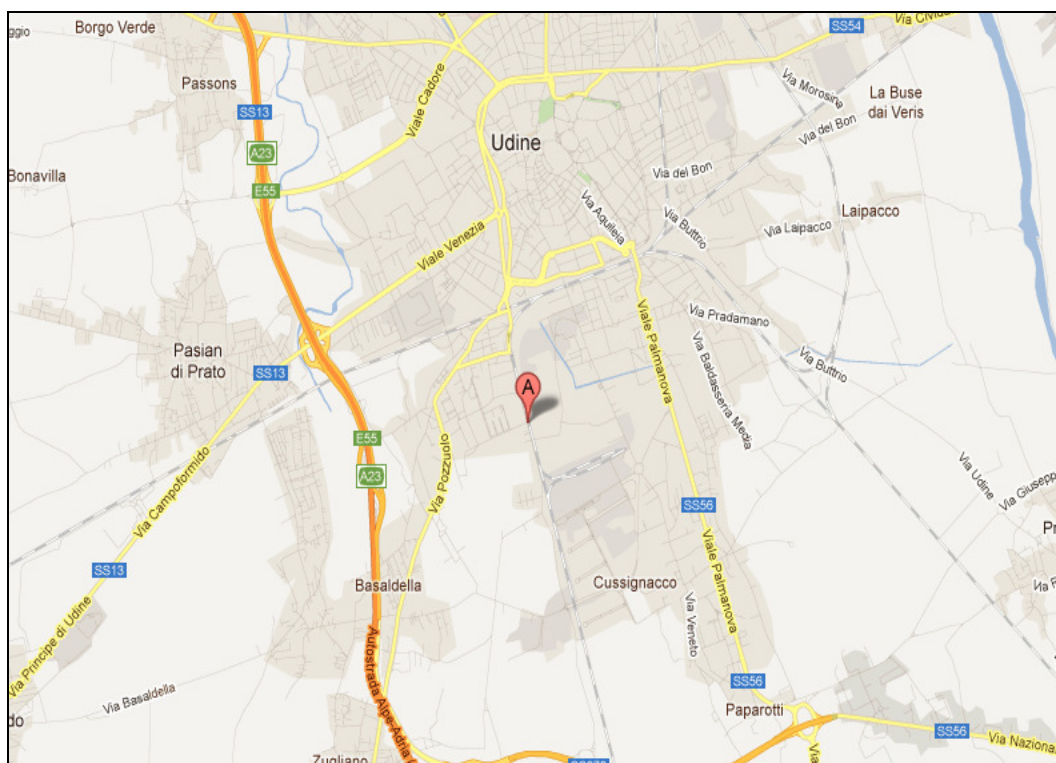


Fig. 1 - Mappa di Udine, da cui si evince la posizione del fabbricato(A).



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

Confini

L'area di sedime è delimitata, a sud e a ovest dagli edifici adiacenti, a nord da via Campoformido e a est da via Lumignacco. Quest'ultima è costeggiata per tutta la sua lunghezza dalla tratta ferroviaria Udine – Cervignano che, di conseguenza si trova ad essere molto vicina all'area di sedime in oggetto. L'edificio è ubicato in un lotto posto in piano e ad una buona distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' estesa area di pertinenza adibita a giardino tutt' attorno.



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al muro perimetrale che delimita il giardino di pertinenza del fabbricato.

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. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da un vano scala senza ascensori.

L'edificio si compone di:

- Piano scantinato adibito a depositi pertinenziali (Foto 3);
- Tre piani con destinazione alloggiativa (Foto 4);
- Sottotetto non abitabile;
- Tetto a falde con orditura il calcestruzzo armato e rivestimento in coppi.



Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evincono le caratteristiche principali del piano scantinato.



Foto 4 – Particolare fotografico dal quale si evince i caratteri generali dell'edificio in oggetto.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero cemento. Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con pittura. La copertura è costituita da due falde con orditura in calcestruzzo armato e rivestimento con coppi. Le condizioni generali della copertura sono scadenti in quanto soggetta ad alcune infiltrazioni.

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta scadente. Le porzioni di superficie deteriorate sono superiori al 10% della superficie totale. (Foto 5).



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate.

Le parti comuni interne si presentano in condizioni non scadenti mentre le parti comuni esterne dell'edificio si presentano in scadenti condizioni (Foto 6 e 7).



Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni interne.



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni esterne .

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al secondo piano della palazzina ed è costituita da 7 locali: corridoio/ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

L'alloggio è dotato di due balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è non scadente. Tutti i locali sono pavimentati con marmetta ad eccezione delle camere da letto pavimentate con parquet del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

Le pareti ed i soffitti interni si presentano in condizioni non scadenti.

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

Gli infissi esterni si presentano in scadenti condizioni. Sono costituiti da doppio infisso. L'infisso esterno con telaio in alluminio e l'infisso interno con telaio in legno entrambi con vetro semplice. L'infisso in alluminio è inoltre dotato di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente (Foto 5 dell'Allegato 1).

L'unità immobiliare è inoltre dotata di:

- un locale deposito materiali nel piano scantinato;
- area urbana di pertinenza;
- posto auto scoperto.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- illuminazione interna dei vani scale;
- illuminazione esterna perimetrale;
- impianto citofonico;
- impianto di smaltimento delle acque reflue;

Tutti i succitati impianti tecnologici presenti nell'edificio si presentano in scadenti condizioni generali.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente (Foto 6 dell'Allegato 1);
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato a metano.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni:* Lo stato conservativo generale delle facciate esterne è scadente. Il totale delle superfici deteriorate è superiore al 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico e citofonico:* l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia.
- *Copertura:* a falde con orditura in calcestruzzo armato e rivestimento in coppi, presenta alcune

infiltrazioni. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi scadente;

- *Scale e parti comuni:* lo stato conservativo delle parti comuni interne è non scadente. Le parti danneggiate delle scale non superano il 30% della superficie totale e non sono presenti fessurazioni passanti.
- *Impianto di riscaldamento:* centralizzato a metano, nel complesso l'impianto si presenta in scadenti condizioni. Ciò dovuto allo stato di vetustà dell'intera rete di distribuzione, il quale impone l'intera sostituzione della stessa.

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

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:* Lo stato conservativo delle pavimentazioni è non scadente. Tutti i locali sono pavimentati con marmetta ad eccezione delle camere da letto pavimentate con parquet del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica. Il totale della superficie che necessita interventi di sostituzione è inferiore al 30% della superficie totale;
- *pareti e soffitti:* lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta non scadente in quanto meno del 30% della superficie totale necessita interventi di rifacimento;
- *infissi esterni:* Gli infissi esterni si presentano in scadenti condizioni. Sono costituiti da doppio infisso. L'infisso esterno con telaio in alluminio e l'infisso interno con telaio in legno entrambi con vetro semplice. L'infisso in alluminio è inoltre dotato di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente. Oltre il 50% della dotazione presente non garantisce un adeguata tenuta agli agenti atmosferici;

- *infissi interni*: si presentano in condizioni non scadenti, tali infissi sono realizzati in legno tamburato. La porta di ingresso è in legno rinforzata. Meno del 50% della dotazione presente necessita interventi di sostituzione;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto l'avanzato stato di vetustà della rete di distribuzione ne impone l'intera sostituzione;
- *impianto termico*: centralizzato a metano, nel complesso tale impianto si presenta in pessime condizioni in quanto l'avanzato stato di vetustà della rete di distribuzione ne impone l'intera sostituzione.

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	

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 di interesse militare.

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)	79 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	12 mq.
Eventuale superficie catastale relativa alla cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	12 mq.
Eventuale superficie catastale relativa all'area urbana di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	78 mq.

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

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

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

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa e relative visure;

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

Udine, _____

IL COMANDANTE

Documentazione fotografica.



Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione del soggiorno.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione del bagno.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione delle camere.



Foto 4 – infisso interno.



Foto 5 – Infisso esterno.



Foto 6 – quadro elettrico unità immobiliare.

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Via Campoformido _____ civ. 8	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 57 Particella: 703 Subalterno: 12	Compilata da: Bisaro Filippo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Udine N. 2988

Scheda n. 1 Scala 1:200

Architectural floor plan of a house. The layout includes a large living area (SOGGIORNO) at the top left, a kitchen (CUCINA) at the bottom left, and a bathroom (BAGNO) in the center. To the right of the living area is a terrace (TERRAZZO). To the right of the kitchen and bathroom are two bedrooms (CAMERA). A central hallway (H.2.82) connects the rooms. There is a small terrace (TERRAZZO) at the bottom left, near the kitchen. A door is marked with a triangle and labeled 'RIP.' and 'DIS.'. The plan also shows several windows and doors, including a set of stairs leading up from the kitchen area.

