



**12° REPARTO INFRASTRUTTURE**

- Comando -

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

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**Alloggio codice EUD0066**

**Via D'Aronco, 9 - 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:** 01 febbraio 2012**Indirizzo:** Via D'Aronco, 9 – UDINE (UD)**Descrizione:** *Alloggio al secondo piano, di una palazzina costituita da un piano scantinato e sette piani abitati. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento. Il tetto, con l'orditura in cemento armato è costituito da un corpo unico a terrazza.***Data di costruzione dell'edificio:** 1962**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:** 109 mq**Attuale uso unità immobiliare:** libero**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
35	407	49	001	A/2	2	6 vani		650,74 €
35	407	69	001	C/2	1	4 mq.		12,19 €

## 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 EUD0066) sita al secondo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Via D’Aronco, n°9.

## 2. UBICAZIONE

### **Ubicazione e accessibilità**

L’edificio in oggetto, si trova nel centro della città di Udine (Fig. 1). Tale edificio si trova compreso fra due edifici adiacenti, le cui pareti laterali sono in comune con l’edificio in oggetto. L’accesso pedonale e carraio al complesso abitativo si trova su via D’Aronco n.9.

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 dei principali servizi quali ad esempio istituti bancari, attività commerciali, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

### **Confini**

L’area di sedime è delimitata, a nord da via D’Aronco a est da via Cosattini e per il rimanente perimetro dagli edifici adiacenti. Il manufatto è ubicato in un lotto pianeggiante e ad una scarsa distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto non dotato di un’area di pertinenza o di un piazzale frontale.

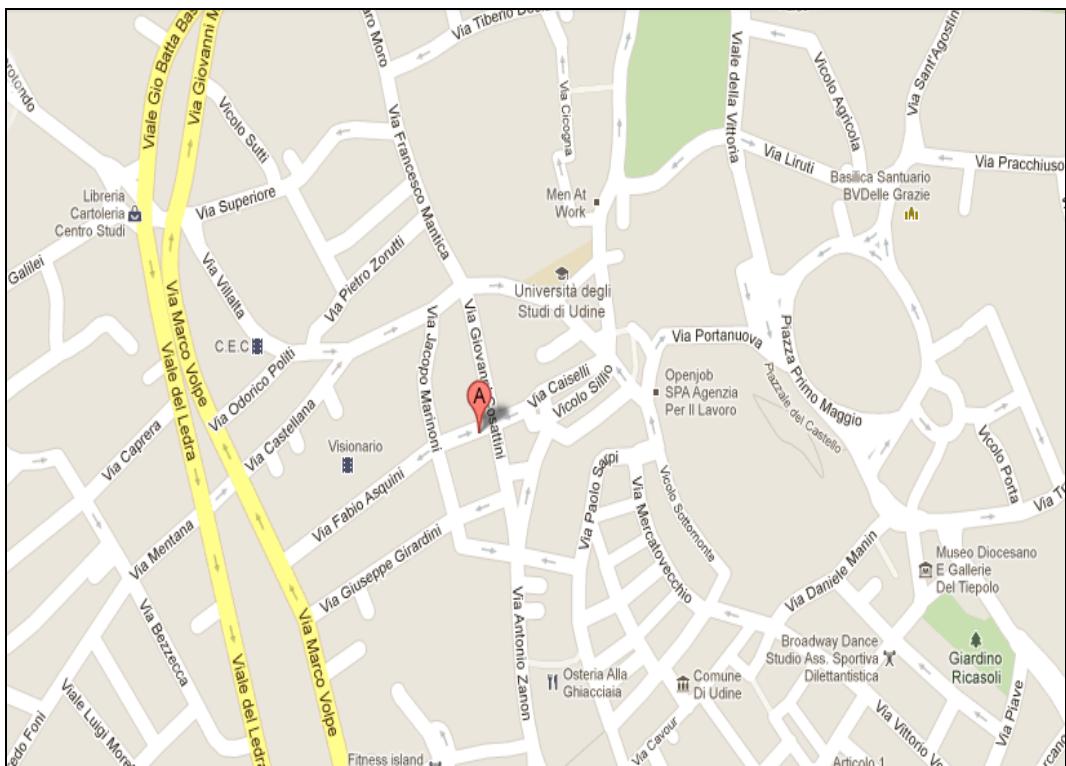


Fig. 1 - Mappa di Udine, da cui si evince la posizione del fabbricato(A).



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

### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

Il complesso abitativo sito in via D'Aronco, è costituito da un unico corpo principale con pianta rettangolare delimitato dalla presenza degli edifici adiacenti. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da due vani scala situati al centro del fabbricato e serviti inoltre da un ascensore ciascuno.



*Foto 2 – Particolare fotografico dal quale si evincono alcune le caratteristiche architettoniche della facciata principale.*

L'edificio si compone di:

- Piano scantinato adibito a locali deposito e posti auto;
- Piano terra occupato dagli accessi ai vani scala;
- Sei piani con destinazione alloggiativa (Foto di copertina);
- Tetto a terrazzo in latero cemento con rivestimento con guaina bituminosa.

#### Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai e tamponamenti in latero cemento. La copertura è costituita da una struttura in cemento armato con rivestimento costituito da guaina bituminosa. Le condizioni generali della copertura sono scadenti in quanto presenta alcune infiltrazioni.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco pitturato il cui stato conservativo è non scadente. (Foto 3). Alcuni balconi sono caratterizzati da un generale cedimento del copri ferro.



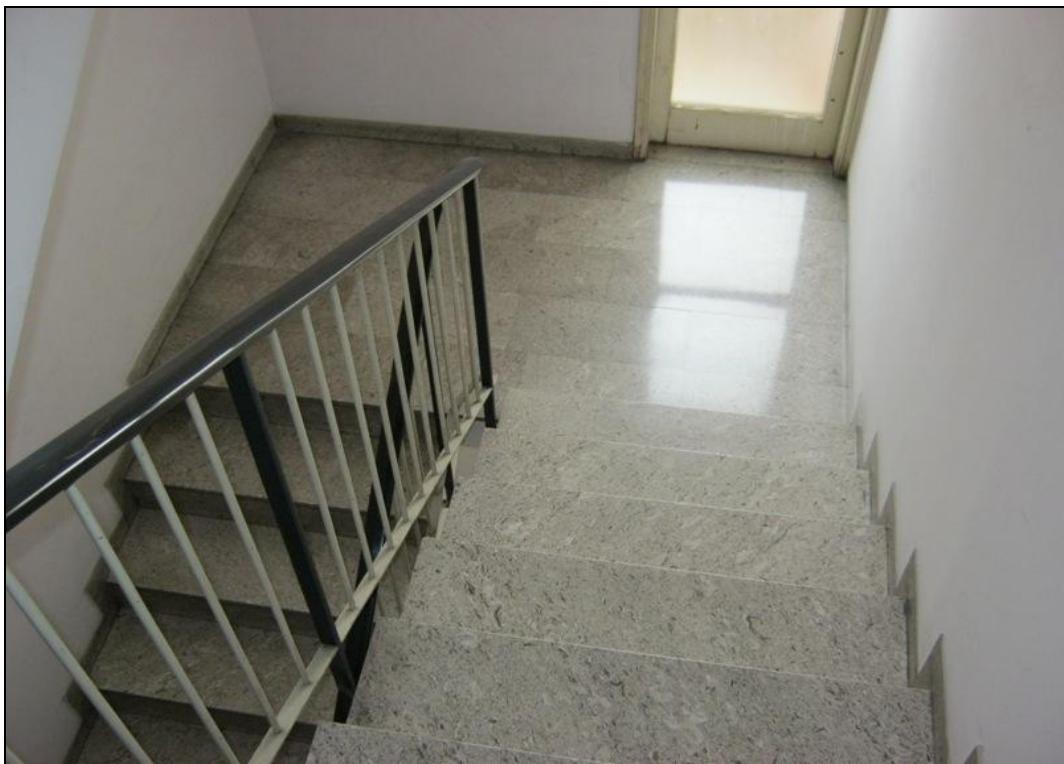
*Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo mediocre delle facciate esterne.*

Gli infissi esterni delle parti comuni sono costituiti da un telaio in legno dotati di vetro semplice. La porta di accesso al vano scale costituita da un telaio in alluminio con vetro semplice non è blindata. Nel complesso tali infissi si presentano scadenti condizioni.

In generale le parti comuni interne dell'edificio si presentano in condizioni non scadenti, in particolare per quanto riguarda il vano scale. (Foto 4)

I locali deposito materiale presenti nel piano terra, di pertinenza alle unità immobiliari, sono raggiungibili dal vano scale principale e presentano uno stato complessivo non scadente in considerazione della destinazione d'uso. (Foto 5)

I posti auto pertinenziali presenti all'interno del piano scantinato sono raggiungibili tramite una rampa d'accesso dalla stessa via D'Aronco. (Foto 6)



*Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni interne..*



*Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni presenti nel piano scantinato.*



*Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni presenti nel piano scantinato.*

### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al secondo piano dell'edificio ed è costituita da 9 locali: corridoio/ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due ripostigli, due bagni. L'alloggio è dotato di un balcone. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Il corridoio/ingresso, il soggiorno e i bagni sono pavimentati con marmettone, le camere sono pavimentate con parquet, la cucina è pavimentata con piastrelle di ceramica e il ripostiglio è pavimentato con marmetta. Lo stato conservativo delle pavimentazioni è non scadente. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

Le pareti ed i soffitti interni si presentano in buone condizioni.

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 sono in legno con vetro semplice dotati di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente. Nel complesso tali infissi si presentano in scadenti condizioni. (Foto 5 dell'Allegato 1).

All'alloggio corrisponde un locale deposito materiali di pertinenza, mentre non è dotato di posto auto pertinenziale.

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

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

Tutti i succitati impianti tecnologici presenti nell'edificio si presentano in scadenti condizioni generali. Ciò dovuto principalmente al fatto che gli stessi non rispondono alle normative in vigore ad eccezione dell'ascensore.

### **Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

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

- impianto elettrico (Foto 6 dell'Allegato 1);
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;

### **Stato manutentivo dell'edificio**

- *Prospetti esterni*: Lo stato conservativo generale delle facciate esterne è non scadente. Il totale delle superfici deteriorate è inferiore al 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 rivestito con guaina bituminosa. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi scadente in quanto presenta alcune infiltrazioni.
- *Scale e parti comuni*: le scale interne e le restanti parti comuni (marciapiedi, accessi all'area verde comune e muri perimetrali) si presentano in condizioni non scadenti in quanto non sono presenti lesioni diffuse e passanti;
- *Impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio*: Tale impianto si presenta in scadenti condizioni generali in quanto l'intera rete di distribuzione necessita la sostituzione
- *Ascensore*: Condizioni non scadenti in quanto dotato di documentazione redatta da tecnico abilitato e comprovante l'accertamento dei requisiti per il mantenimento in esercizio dell'impianto.

<b>Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</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>X</b>	
<b>Ascensore</b>		<b>X</b>

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	<b>X</b>
Stato manutentivo/conservativo pessimo	

### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti*: Il corridoio/ingresso, il soggiorno e i bagni sono pavimentati con marmettone, le camere sono pavimentate con parquet, la cucina è pavimentata con piastrelle di ceramica e il ripostiglio è pavimentato con marmetta. Lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente in quanto meno del 30% della superficie totale necessita la sostituzione;
- *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*: Le finestre sono costituite da infisso in legno con vetro semplice dotate di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente. Nel complesso si presentano in scadenti condizioni in quanto oltre il 50% della dotazione presente non garantisce un'adeguata tenuta agli agenti atmosferici;
- *infissi interni*: tali infissi sono realizzati in legno massello e dotati in alcune stanze di vetro. Nel complesso si presentano in condizioni non scadenti in quanto meno del 50% della dotazione presente necessita interventi di sostituzione. La porta di ingresso è in legno rinforzata;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in scadenti condizioni in quanto la vetustà dell'intera rete di distribuzione ne impone l'intera sostituzione;

- *impianto termico centralizzato a gasolio*: Tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto la vetustà dell'intera rete di distribuzione ne impone l'intera sostituzione.

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

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'edificio si può riassumere con la tabella di seguito riportata:

	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre</b>	<b>stato pessimo</b>
<b>unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata</b>				
<b>unità immobiliare 1-20 anni</b>				
<b>unità immobiliare 21-40 anni</b>				
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>			<b>X</b>	

### **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 RMB1 intensiva residenziale mista.

## 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 (m <sup>2</sup> )	109 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	//
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	5 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.

Usuari/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**

**Col. g. (gua) s.p.e. R.N. Francesco Paolo VASSALLO**

## Documentazione fotografica.



*Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'ingresso / corridoio e soggiorno.*



*Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione delle camere.*



*Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione e dei rivestimenti del bagno.*



*Foto 4 – porta d'ingresso*



*Foto 5 – Infisso esterno.*



*Foto 6 – quadro elettrico unità immobiliare.*

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2012

Data: 01/06/2012 - Ora: 09.55.54  
Visura n.: T121148 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta  
Comune di UDINE ( Codice: 1483)

Provincia di UDINE  
Foglio: 35 Particella: 407

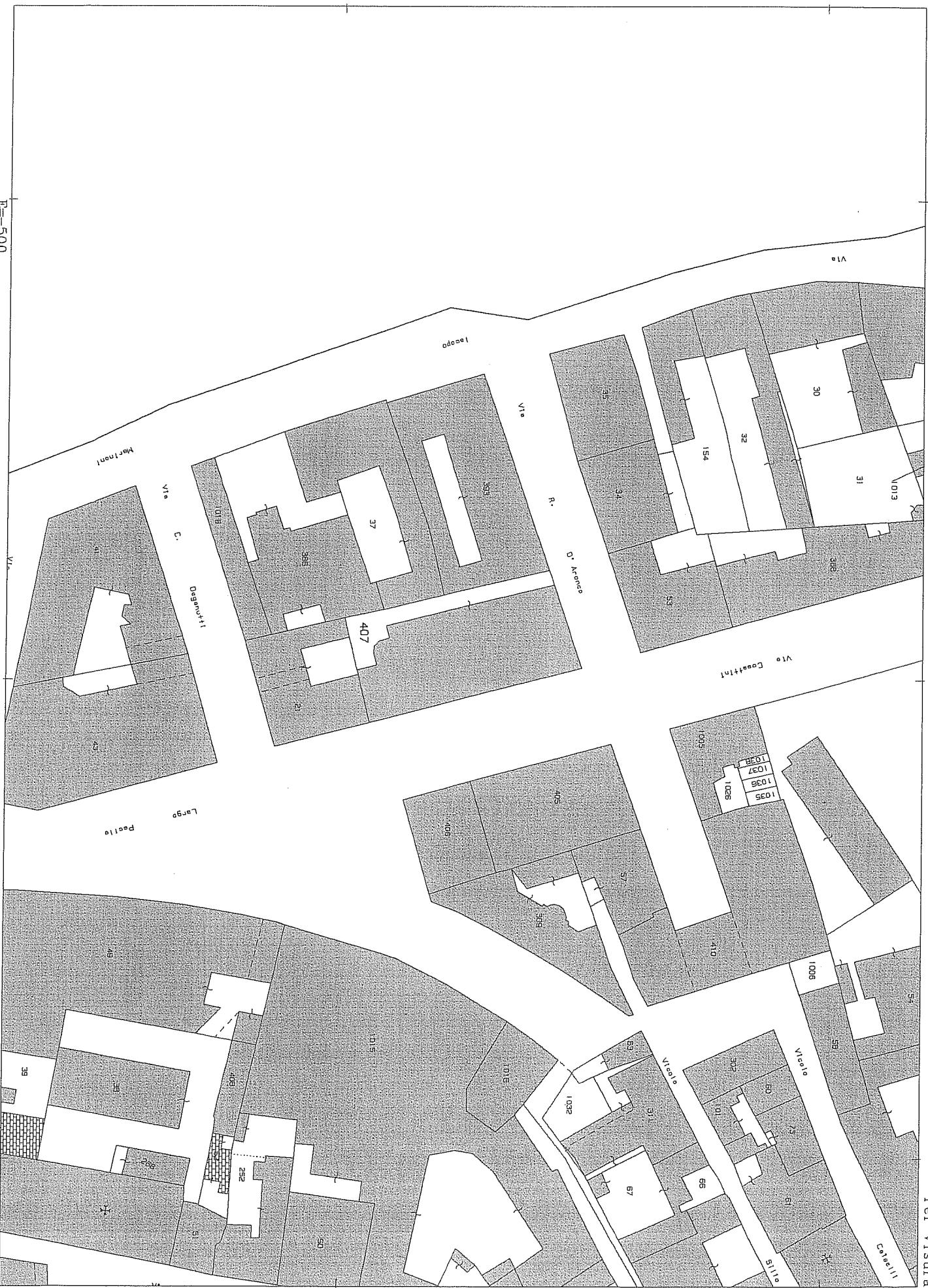
Catastro Terreni  
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	35	407	-	ENTE URBANO	09 70	Dominicale	Agriario
Notifica				Partita	1		Impianto meccanografico del 20/10/1977

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=0

E=500



Particella: 407

Comune: UDINE  
Foglio: 35

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

1-Giu-2012 9:59  
Prot. n. T126120/2012

## Visura per immobile

Data: 01/06/2012 - Ora: 09.41.19  
Visura n.: TI00652 Pag: 1  
Fine

### Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2012

Dati della richiesta	Comune di UDINE ( Codice: L483) Provincia di UDINE Foglio: 35 Particella: 407 Sub.: 49
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	35	407	49	1		A/2	2	6 vani	Euro 650,74
Indirizzo										
Anotazioni										
Indirizzo: VIA RAIMONDO D'ARONCO n. 9 piano: 2 scala: A; Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
INTESTATO										
N. 1 DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO DIFFESA ESERCITO)										
DATI ANAGRAFICI										
CODICE FISCALE										
DIRITTI E ONERI REALI										
(1) Proprietà per 1000/1000										

Rilasciata da: Servizio Telematico

## Visura per immobile

Data: 01/06/2012 - Ora: 09.46.15  
Visura n.: T107456 Pag: 1

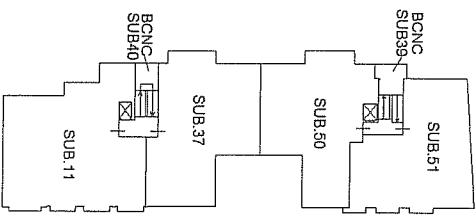
### Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2012

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di UDINE ( Codice: L483) Provincia di UDINE Foglio: 35 Particella: 407 Sub.: 69															
<b>Unità immobiliare</b>																	
<b>N.</b>		<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>			<b>DATI DERIVANTI DA</b>								
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza								
1	Urbana	35	407	69	1	Cens.	Zona	C/2	1								
									Euro 12,19								
									VARIAZIONE del 29/05/2012 n. 13334 1/2012 in atti dal 29/05/2012 (protocollo n. UD0156259) DIVISIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI								
<b>Indirizzo</b>		VIA RAIMONDO D'ARONCO n. 9 piano: S1 scala: A; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)															
<b>Annotazioni</b>																	
<b>INTESTATO</b>						<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>									
N.		DATI ANAGRAFICI						(1) Proprietà per 1000/1000									
1		DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO DIFESA ESERCITO)															

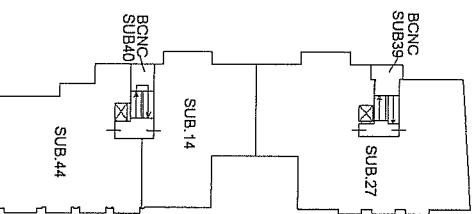
Rilasciata da: Servizio Telematico

Fine

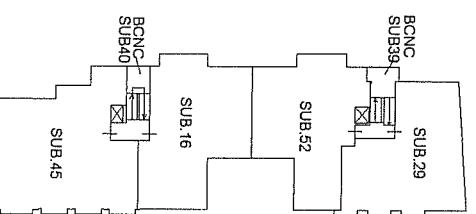
TERZO PIANO



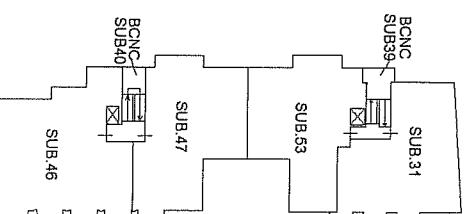
QUARTO PIANO



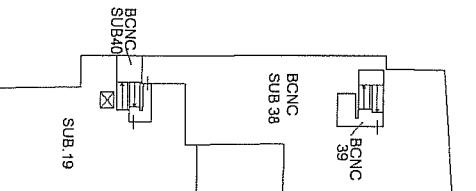
QUINTO PIANO



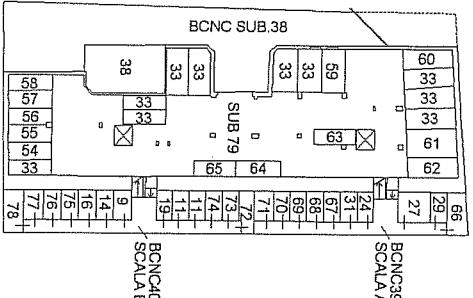
SESTO PIANO



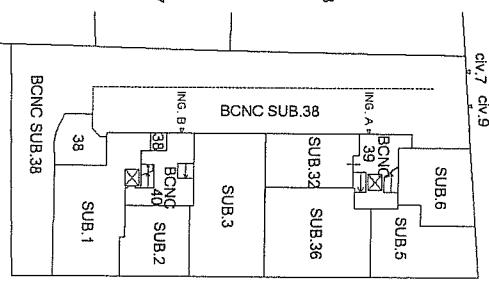
PIANO COBERTI IBA



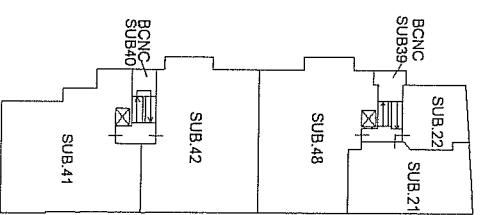
PIANO SCANTINATO



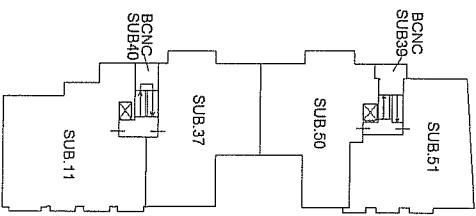
PIANO TERRA



BRIMO BIANCO



卷之三



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

Dichiarazione protocollo n. del

PIanimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Raimondo D'aronco

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 407

Subalterno: 49

Compilata da:  
Francescutti Luigi

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Udine

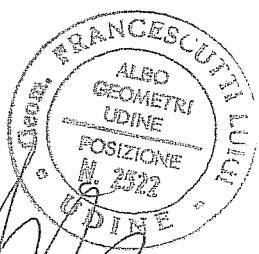
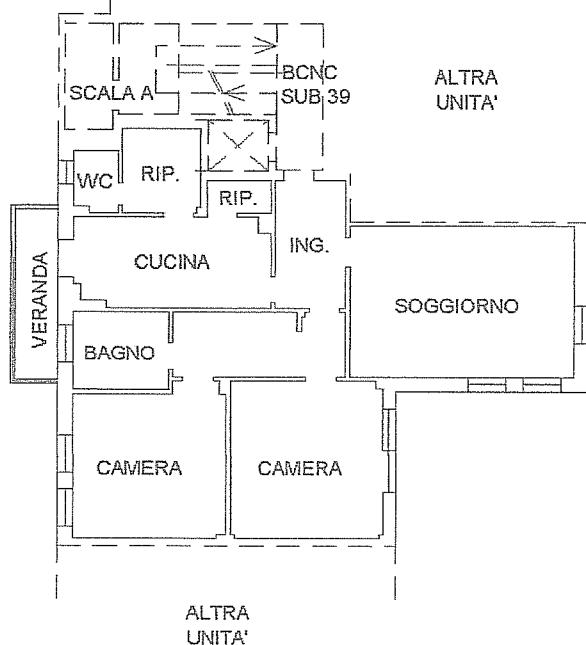
N. 02522

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO SECONDO

H = 2.80



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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Via Raimondo D'aronco civ. 9	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 35	Francescutti Luigi
Particella: 407	Iscritto all'albo:
Subalterno: 69	Geometri
Prov. Udine N. 02522	

**PIANO INTERRATO**  
 $h = 2.85$

