



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

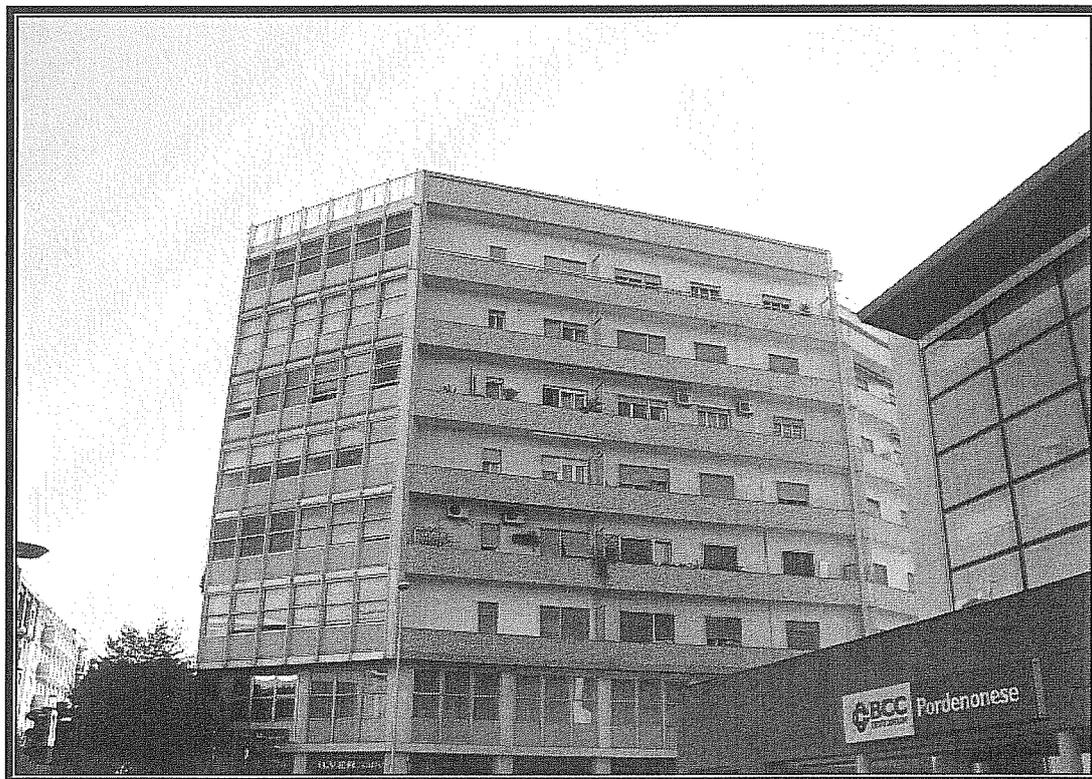
- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EPN0002

Via Marconi, 18 – PORDENONE



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: *10 novembre 2011*

Indirizzo: *Via Marconi, 18 – PORDENONE*

Descrizione: *Alloggio al settimo piano di una palazzina di otto piani fuori terra di cui solo due alloggi sono demaniali al settimo piano. Il piano terra è occupato dall'ingresso e da locali commerciali. Il piano cantinato è destinato a vani tecnici e depositi pertinenziali. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tetto a terrazza..*

Data di costruzione dell'edificio: *1960*

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *///*

Consistenza unità immobiliare: *110 mq.*

Attuale uso unità immobiliare: *libero.*

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
20	2034	30	U	A/2	4	5,5 vani		951,57 €
20	2034	33	U	C/2	1	8 mq.		9,92 €


3

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 EPN0002) sita al settimo piano del fabbricato ubicato in Provincia di Pordenone, nel Comune di Pordenone, in Via Marconi civ. n°18.

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 nord ovest della città di Pordenone, dista circa 200 m. dal centro storico della città. L'area in questione è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano, le quali collegano il quartiere con il centro cittadino e gli altri quartieri della città.

La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio

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 secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Di rilievo la vicinanza dell'Azienda Ospedaliera Santa Maria degli Angeli.

L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

Confini

L'area di sedime confina a nord con Via Marconi, a sud, est e ad ovest con edifici civili. Il manufatto è ubicato in un lotto di forma trapezoidale e ad una esigua distanza di rispetto dagli edifici circostanti. Non è dotato di un area verde di pertinenza.

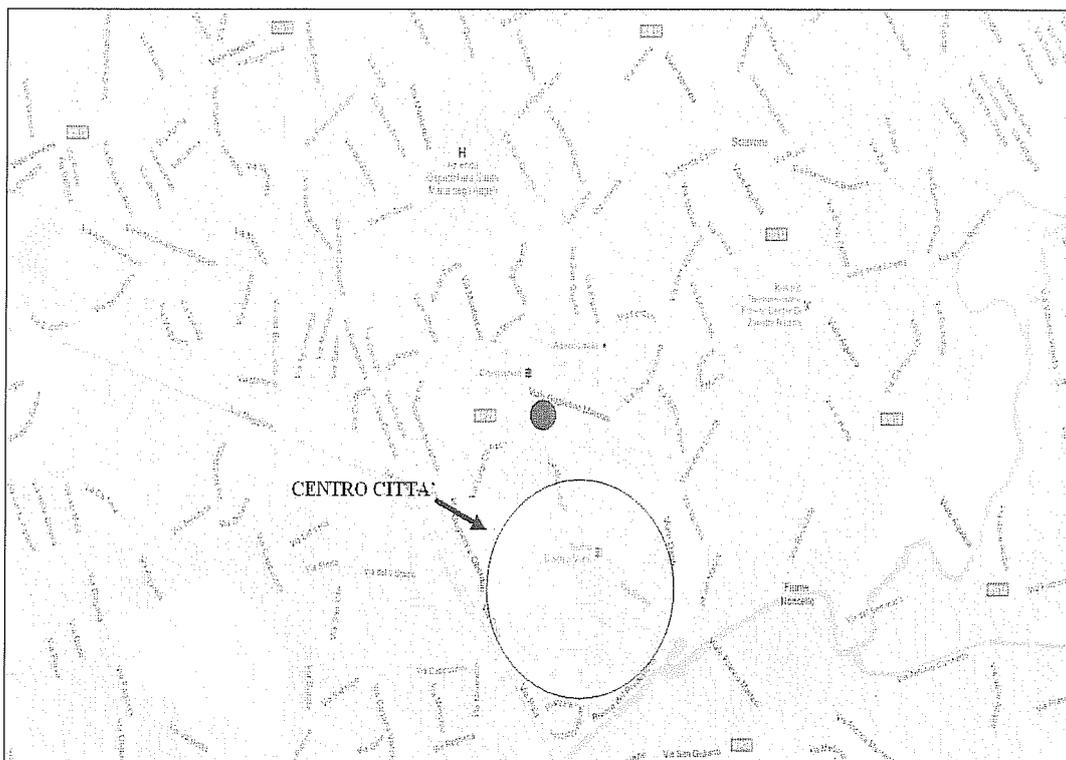


Foto 1 - Mappa di Pordenone, da cui si evince la posizione del fabbricato, rispetto al centro cittadino.



Foto 2 - Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico dell'edificio, con la vicinanza al Comando Brigata "Ariete" e all'Ospedale Santa Maria degli Angeli.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare, ed è composto da un unico corpo di fabbrica, con otto piani fuori terra aventi un unico corpo scala e un vano ascensore con accesso principale da Via Marconi, 18. L'edificio nel suo complesso si compone di:

- piano terra occupato vani tecnici e locali commerciali (foto 3);
- dal primo al settimo piano con destinazione alloggiativi, di cui al settimo piano abbiamo n.2 unità alloggiative demaniali;
- piano cantinato occupato da vani tecnici e depositi pertinenziali.



Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince l'ingresso dell'edificio.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature esterne ed interne in muratura. Il tetto è terrazza con solaio in latero-cemento in buono stato di conservazione. La qualità degli intonaci esterni e della tinteggiatura risulta discreta (foto 4).

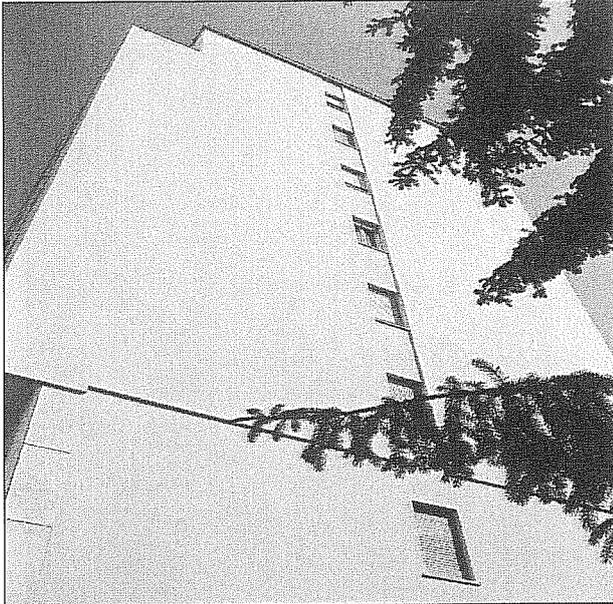


Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate esterne del fabbricato.

Infissi esterni in legno con vetro semplice con avvolgibile in materiale plastico, mentre in alcuni locali sono presenti infissi in alluminio senza taglio termico con vetro semplice (foto 5).

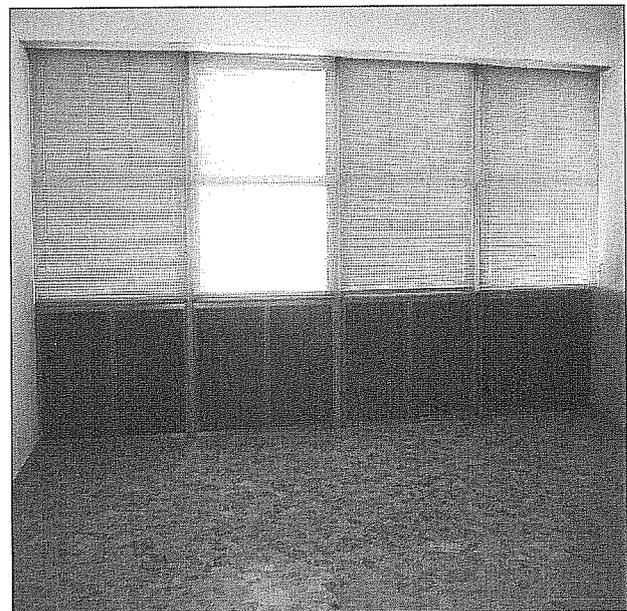


Foto 5 - Particolare fotografico dell'infisso in legno con vetro semplice.

Nell'edificio è presente un corpo scala in buone condizioni realizzato in cemento armato, con rivestimento in travertino lucidato ringhiera in ferro e vetro e passamano in legno (foto 6), nella parte centrale del corpo scale è presente il vano ascensore nel complesso in buone condizioni (foto 7).

Ogni unità immobiliare è dotato di un deposito pertinenziali al piano terra con pavimentazione in battuto di cemento, in discrete condizioni (foto 8).

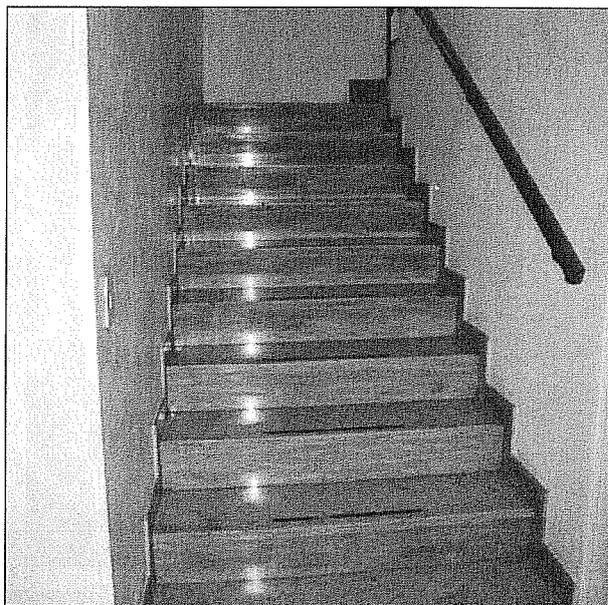
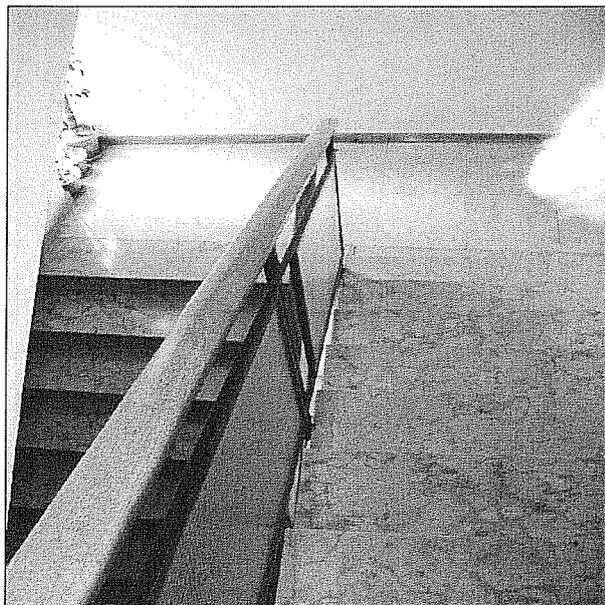


Foto 6 - Particolare fotografico corpo scale



Foto 7 - Particolare fotografico del vano ascensore.

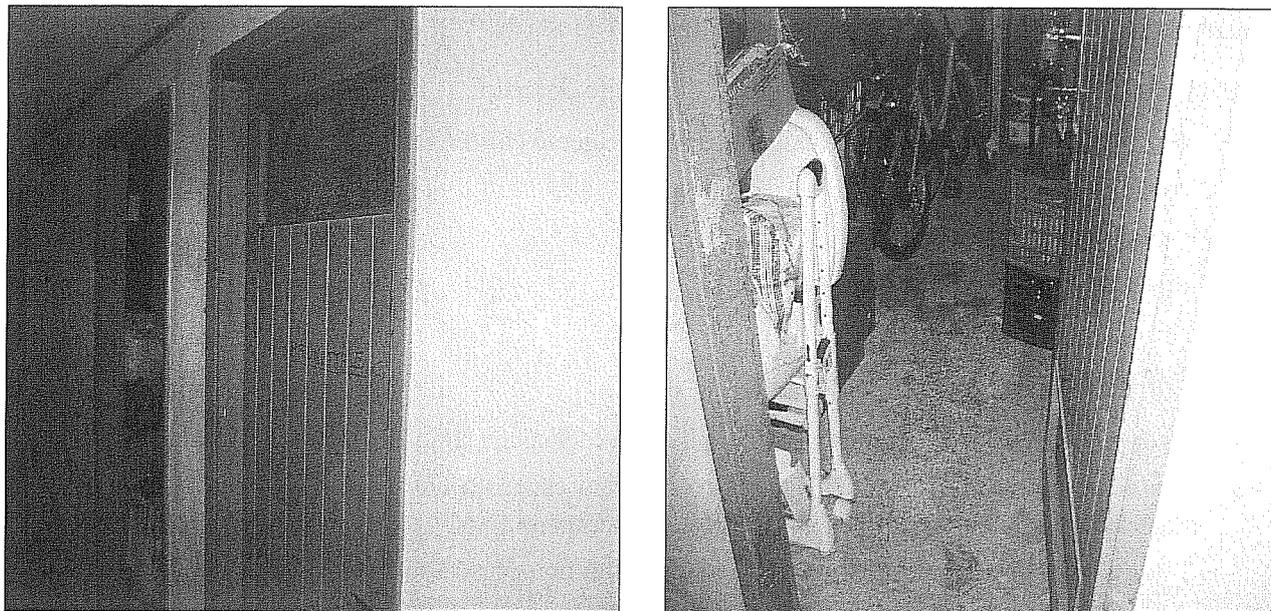


Foto 8 – Particolare fotografico corridoio e depositi pertinenziali.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al settimo piano della palazzina ed è costituita da 7 locali: soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio, bagno e corridoio/ingresso. L'alloggio è dotato di due balcone (che si accede dalla cucina e dal soggiorno). Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in mediocri condizioni, marmettoni in tutti i locali ad eccezione di una camera da letto in cui c'è il parquet e del bagno in cui ci sono le piastrelle di ceramica (vds. foto. 1, 2, 3 dell'Allegato 1 alla presente relazione).

I tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni si presentano in pessime condizioni, sono realizzati in legno tamburato con vetrata (in cucina e soggiorno), le restanti porte sono ad anta cieca. La porta di ingresso è in legno tamburato rinforzata (foto 4 e 5 dell'Allegato 1).

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con avvolgibile in materiale plastico, mentre in alcuni locali sono presenti infissi in alluminio senza taglio termico con vetro semplice, nel complesso si presentano in pessime condizioni.

All'alloggio corrisponde un locale deposito di pertinenza, per la cui descrizione si rimanda la precedente paragrafo 3 - Caratteri generali e tipologici.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio al piano cantinato;
- impianto citofonico.

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 citofonico;
- impianto di riscaldamento centralizzato.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: la tinteggiatura esterna di tutte le facciate sono in discrete condizioni;
- *Impianto elettrico, citofonico*: l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia. L'impianto citofonico è esistente e funzionante.
- *Copertura*: a terrazza con solaio in latero-cemento non presenta infiltrazioni di acqua piovana;
- *Scale e parti comuni*: corpo scala in buone condizioni realizzato in cemento armato, con rivestimento in travertino lucidato ringhiera in ferro e vetro e passamano in legno, nella parte centrale del corpo scale è presente il vano ascensore nel complesso in buone condizioni, le restanti parti comuni (marciapiedi, atrio esterno e vialetti condominiali) si presentano in discrete condizioni;
- Nell'edificio è presente *l'impianto di riscaldamento centralizzato* in mediocri condizioni in quanto non risultano negli anni interventi parziali/totali di manutenzione;

Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	PESSIMO	NON PESSIMO
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico	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	X
Stato manutentivo/conservativo normale	
Stato manutentivo/conservativo pessimo	

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti*: le pavimentazioni sono in mediocri condizioni, marmettoni in tutti i locali ad eccezione di una camera da letto in cui c'è il parquet e del bagno in cui ci sono le piastrelle di ceramica;
- *pareti e soffitti*: risultano in buono stato di conservazione;
- *infissi esterni*: sono in legno con vetro semplice con avvolgibile in materiale plastico, mentre in alcuni locali sono presenti infissi in alluminio senza taglio termico con vetro semplice, nel complesso si presentano in pessime condizioni.
- *infissi interni*: si presentano in mediocri condizioni, sono realizzati in legno tamburato con vetrata (in cucina e soggiorno), le restanti porte sono ad anta cieca. La porta di ingresso è in legno tamburato 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*: centralizzato.

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 PORDENONE – Comune di PORDENONE 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 B4 residenziale esistente ad alta intensità.

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)	110 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)	//
Eventuale superficie catastale cantina (m²)	9 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/Conduuttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
//		

Documentazione fotografica.



Foto 1: stato manutentivo pavimentazioni in piastrelle in marmettoni (ingresso/corridoio).



Foto 2: stato manutentivo pavimentazione in parquet (camere).



Foto 3: stato manutentivo pavimentazione e rivestimento del bagno.



Foto 4: porta interna tamburata vetrata in legno.



Foto 5: porta in legno d'ingresso rinforzata.



Foto 6: particolare fotografico quadro elettrico d'appartamento.