



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ETS0080

Via Vicolo Ospitale Militare, 7/9 - TRIESTE (TS)



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:** 07 marzo 2012**Indirizzo:** Via Vicolo Ospitale Militare, 7/9 – TRIESTE (TS)

Descrizione: Alloggio al piano terra, di una palazzina costituita da un piano adibito e un piano sottotetto non abitabile. 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 falde, rivestito con coppi.

Data di costruzione dell'edificio: 1940**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:** 156 mq**Attuale uso unità immobiliare:** libero**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
6	1676/1	156	001	A/3	4	6,5 vani		805,67 €
6	1676/1	65	001	C/6	5	9 mq.		38,58 €

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 ETS0080) sita al piano terra, del fabbricato ubicato in Provincia di Trieste, nel Comune di Trieste, in Via Vicolo Ospitale Militare , n°7/9.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto, si trova nel centro della città di Trieste (Foto 1). Tale edificio si trova all'interno di un'area delimitata da un muro in cemento armato rifinito con pietra faccia vista. Gli accessi carraio e pedonale al complesso abitativo, si trovano entrambi su via Vicolo Ospitale Militare.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio (Foto 1), costituita principalmente da abitazioni dotate di giardino di pertinenza. 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 est da via Vicolo Ospitale Militare e per il rimanente perimetro dagli edifici adiacenti. Il manufatto è ubicato in un lotto posto in leggera pendenza e ad una buona distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' area di pertinenza sull'intero perimetro e di un ampio piazzale frontale adibito a parcheggio di pertinenza.

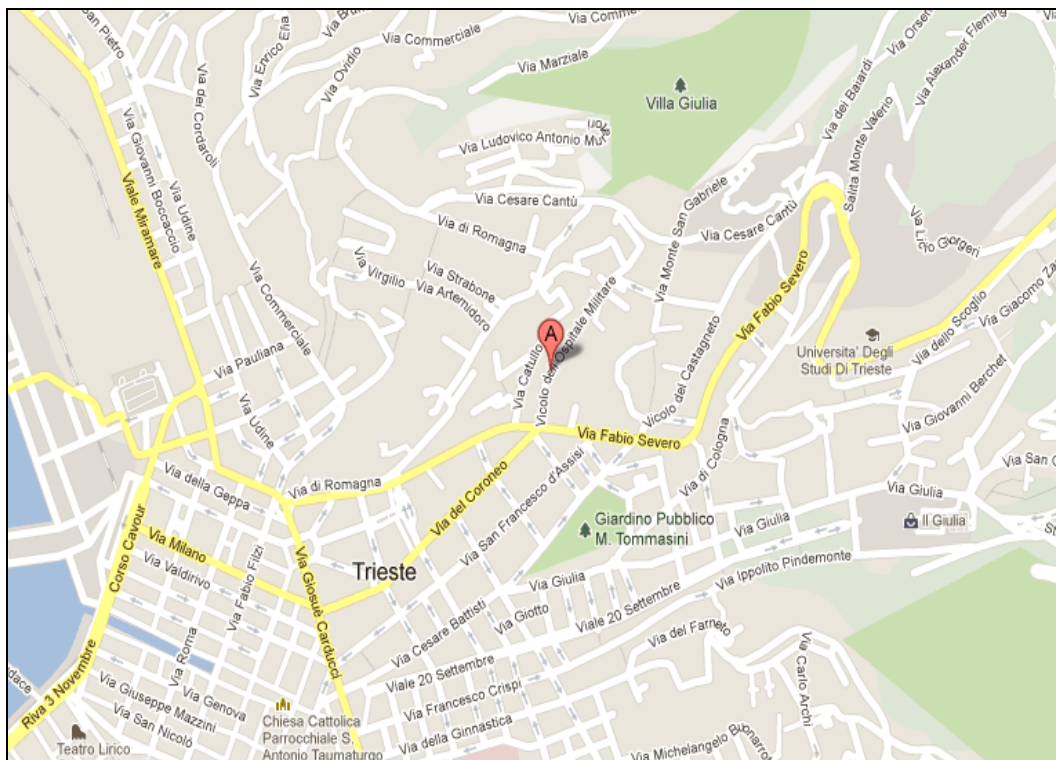


Foto 1 - Mappa di Trieste, da cui si evince la posizione del fabbricato(A).



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di buon pregio, costituito in prevalenza da edifici di destinazione residenziale.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

Il complesso abitativo sito in via Vicolo Ospitale Militare, delimitato da un muro perimetrale in calcestruzzo armato rivestito in pietra faccia vista, è costituito da quattro differenti edifici. Un edificio principale contenente trentasei unità abitative e tre edifici contenenti una unità abitativa ciascuno. L'unità immobiliare in oggetto si trova all'interno di uno dei tre edifici sopra citati (Foto 2 e 3). Tale edificio è costituito dal solo piano terra con struttura in cemento armato. Il tetto a falde con orditura in cemento armato è rivestito con coppi.



Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evince la posizione dell'edificio all'interno del complesso abitativo.

L'edificio si compone di:

- Piano terra occupato dai locali costituenti l'unità immobiliare;
- Sottotetto non abitabile;
- Tetto a falde in latero cemento con rivestimento in coppi.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai e tamponamenti in latero cemento. Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco pitturato e mattoni faccia vista. La copertura è costituita da quattro falde in cemento armato con rivestimento in coppi. Le condizioni generali della copertura sono scadenti in quanto presenta alcune infiltrazioni.

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta scadente. L'intera superficie delle facciate

necessita lavori di manutenzione e una totale ritinteggiatura (Foto 4)



Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince il pessimo stato conservativo delle facciate e delle parti comuni.

Gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in legno dotati di vetro semplice. Nel complesso tali infissi si presentano scadenti condizioni di conservazione. (Foto 5)



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo degli infissi esterni.

Tutte le parti comuni esterne dell'edificio si presentano in scadenti condizioni.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio ed è costituita da 8 locali: soggiorno, quattro camere da letto, cucina, bagno e corridoio/ingresso. L'alloggio non è dotato di balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Lo stato conservativo delle pavimentazioni è scadente. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

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

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

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice. Nel complesso tali infissi si presentano in scadenti condizioni. (Foto 5 dell'Allegato 1).

All'alloggio corrisponde un posto auto scoperto.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- illuminazione esterna perimetrale;
- impianto di smaltimento delle acque reflue;

Tutti i suddetti 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.

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 ;

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*: realizzata in latero cemento con orditura in calcestruzzo armato, presenta alcune infiltrazioni. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi scadente.
- *Parti comuni*: le parti comuni (marciapiedi, accessi all'area verde comune e muri perimetrali) si presentano in scadenti condizioni. Le parti danneggiate superano il 30% della superficie totale;
- *Impianto di riscaldamento a gasolio*: assente;

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	//	//
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*: Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Lo stato conservativo delle pavimentazioni è scadente in quanto oltre il 30% della superficie totale necessita la sostituzione;
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta scadente, oltre il 30% della superficie totale necessita interventi di rifacimento;
- *infissi esterni*: si presentano in scadenti condizioni. Le finestre sono costituite da infisso in legno con vetro semplice. Oltre il 50% della dotazione presente necessita interventi di sostituzione integrale in quanto è stata murata per evitare l'intrusione da parte di estranei.
- *infissi interni*: si presentano in scadenti condizioni, tali infissi sono realizzati in legno massello e dotati in alcune stanze di vetro. La porta di ingresso è in legno rinforzata. Oltre il 50% della dotazione presente necessita interventi di sostituzione;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: lo stato conservativo di tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto l'avanzato stato di vetustà della rete di distribuzione impone radicali interventi di sostituzione;
- *impianto termico*: assente;

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 TRIESTE – Comune di TRIESTE 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 U1 servizi ed attrezzature pubbliche.

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 ²)	156 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	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.

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

Documentazione fotografica.



Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione del soggiorno.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione delle camere.



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



Foto 4 – infisso interno.



Foto 5 – Porta d'ingresso.



Foto 6 – quadro elettrico unità immobiliare.