



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0317

Via pirona, 40/42 - 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 Pirona, 40/42 – UDINE (UD)***Descrizione:**

Alloggio al sesto piano, di una palazzina costituita da un piano scantinato adibito a locali deposito/garage, piano terra adibito a porticato e sei piani abitati. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato prefabbricato con solai in latero cemento. Il tetto, con l'orditura in cemento armato è costituito da un corpo unico a falde.

Data di costruzione dell'edificio:*1981***Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///****Consistenza unità immobiliare:***127 mq***Attuale uso unità immobiliare:***libero***Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
65	1653	34	003	A/2	2	8,5 vani		899,93 €
65	1653	96	003	C/2	3	4 mq.		9,09 €
65	1653	57	003	C/6	6	19 mq.		68,69 €

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 EUD0317) sita al sesto piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Via Pirona, n°40/42.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto, si trova nella periferia sud della città di Udine (Foto 1). Tale edificio si trova all'interno di un'area verde comune ad altri due edifici similari non in gestione all'amministrazione militare. L'accesso pedonale si trova su via Pirona, mentre l'accesso carroio si trova su via Corgnali.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è caratterizzato da un'edilizia di medio pregio e in parte popolare (Foto 2), costituita principalmente da condomini, attività commerciali e complessi abitativi a schiera. La zona è discretamente 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 sud da via Pirona e per il rimanente perimetro dagli edifici adiacenti. Il manufatto è ubicato in un lotto pianeggiante e ad una buona distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' ampia area di pertinenza.

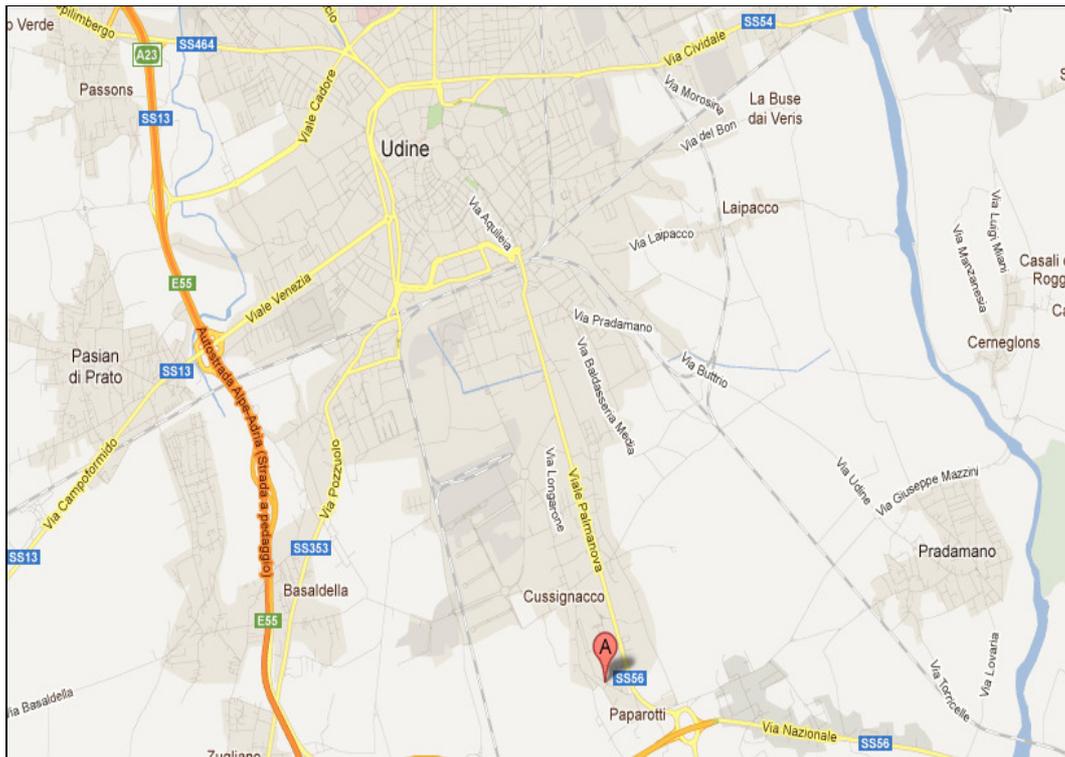


Foto 1 - Mappa di Udine, da cui si evince la posizione del fabbricato(A).

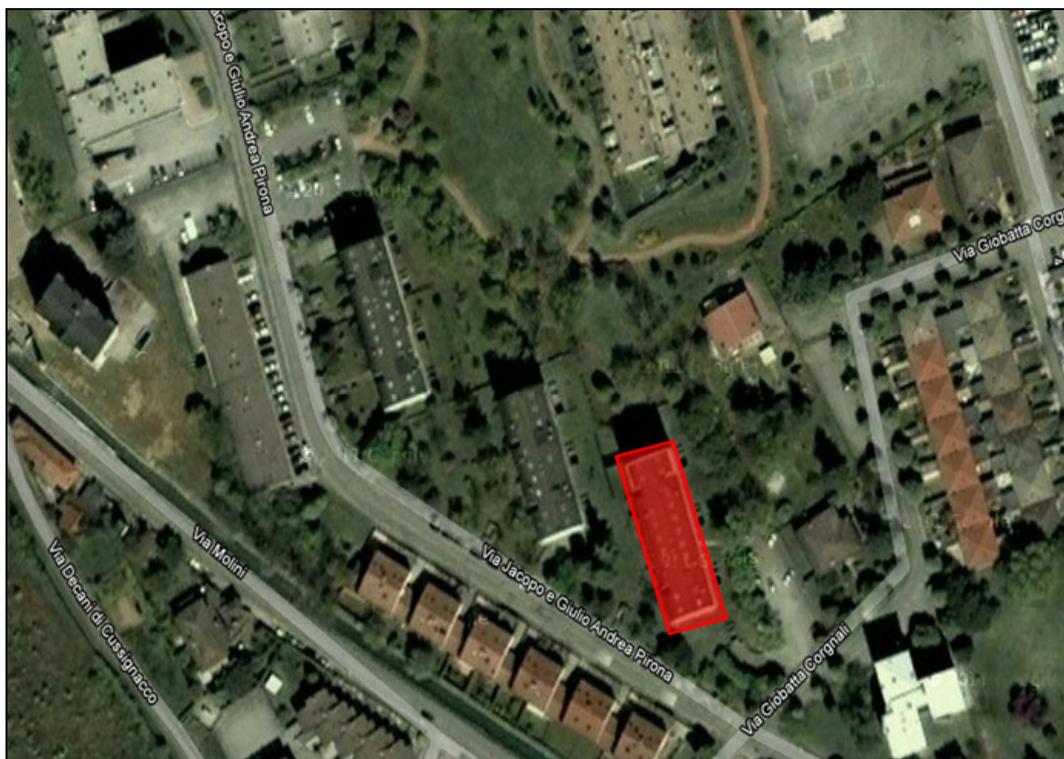


Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici di destinazione residenziale.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

Il complesso abitativo sito in via Pirona, è costituito da un unico corpo principale con pianta rettangolare. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da due vani scala dotati di ascensore.



Foto 3 – 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 garage;
- Piano terra adibito a porticato;
- Sei piani con destinazione alloggiativa (Foto 3);
- Tetto a falde in latero cemento con rivestimento in guaina bituminosa.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato prefabbricato, solai e tamponamenti in latero cemento. La copertura è costituita da una struttura in cemento armato con rivestimento in guaina bituminosa. Le condizioni generali della copertura non sono scadenti in quanto presenta alcune infiltrazioni ma dovute esclusivamente alla tenuta delle finestre da tetto presenti in alcune unità immobiliari.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco pitturato mentre tutti i balconi sono caratterizzati da un generale cedimento del copri ferro con conseguente carbonatazione. Tale cedimento

ha comportato uno scadente stato conservativo delle facciate. (Foto 4 e 5).



Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate esterne, in particolare del cedimento di copri ferro dei balconi.



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo del copri ferro presente nei balconi.

Gli infissi esterni delle parti comuni sono costituiti da un telaio in alluminio 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 condizioni non scadenti. (Foto 5)

In generale le parti comuni interne dell'edificio si presentano in buone condizioni in particolare per quanto riguarda il vano scala. (Foto 6)



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato generale dell'ingresso.



Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni interne, in particolare del vano scala

I locali deposito materiale presenti nel piano scantinato, di pertinenza alle unità immobiliari, sono raggiungibili dal vano scala principale e presentano uno stato complessivo non scadente in considerazione della destinazione d'uso. (Foto 7)



Foto 7 - 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 sesto piano dell'edificio ed è costituita da 14 locali distribuiti su due livelli differenti comunicanti fra loro grazie ad una scala a chiocciola con struttura in metallo presente in soggiorno. Al piano corrispondente all'ingresso dell'unità immobiliare si trovano: soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, corridoio/ingresso e ripostiglio. Al piano rialzato sono presenti tre locali soffitta, un bagno e due ripostigli. L'alloggio è dotato di due balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente. (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 sono in legno con vetro semplice dotati di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente. Nel complesso tali infissi si presentano in condizioni non scadenti. (Foto 5 dell'Allegato 1).

All'alloggio corrisponde un locale deposito materiali di pertinenza e un garage entrambi nel piano scantinato.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

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

Tutti i suddetti impianti tecnologici presenti nell'edificio si presentano in scadenti condizioni generali ad eccezione dell'ascensore. 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;
- impianto di riscaldamento autonomo a gas;

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, ciò dovuto principalmente ai fenomeni di carbonatazione presenti sui balconi;

- *Impianto elettrico e citofonico*: scadenti condizioni in quanto 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 non scadente. Le infiltrazioni presenti sono da imputare esclusivamente alla scarsa tenuta degli infissi da tetto;
- *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 il totale della superficie che necessita la sostituzione è inferiore al 30% e non sono presenti lesioni diffuse e passanti;
- *Impianto di riscaldamento centralizzato*: //;
- *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.

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		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	X
Stato manutentivo/conservativo pessimo	

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *pavimenti*: Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente in quanto la superficie da sostituire è inferiore al 30%

della superficie totale;

- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta non scadente in quanto gli interventi di rifacimento necessari sono inferiori al 30% della superficie totale;
- *infissi esterni*: si presentano in condizioni non scadenti. Le finestre sono costituite da infisso in legno con vetro semplice dotate di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente. Meno del 50% della dotazione presente necessita la sostituzione;
- *infissi interni*: si presentano in condizioni non scadenti, tali infissi sono realizzati in legno tamburato. La porta di ingresso è in legno rinforzata. Gli infissi che necessitano interventi di sostituzione sono meno del 50% della dotazione presente;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienico sanitari*: si presentano in scadenti condizioni in quanto lo stato di vetustà impone la sostituzione dell'intera rete di distribuzione;
- *impianto termico autonomo a gas*: Tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto lo stato di vetustà impone la sostituzione dell'intera rete di distribuzione.

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			X	

unità immobiliare oltre 40 anni			
--	--	--	--

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 B2 residenziale semintensiva.

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)	127 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	22 mq.
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)	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.

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

Documentazione fotografica.



Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'ingresso e 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 – Infitto esterno.



Foto 6 – quadro elettrico unità immobiliare.