



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0194

Viale Venezia, 100 - 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:** 12 aprile 2012**Indirizzo:** Viale Venezia, 100 – UDINE (UD)**Descrizione:** Alloggio al primo piano, di una palazzina costituita da un totale di 7 piani fuori terra e un piano cantinato adibito a cantine pertinenziali e box auto. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento. Il tetto è costituito da una copertura a terrazzo con rivestimento con guaina bituminosa.**Data di costruzione dell'edificio:** 1965**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:** 140 mq**Attuale uso unità immobiliare:** libero**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
48	132	101	002	A/2	2	6,5 vani		671,39 €
48	132	117	002	C/2	8	5 mq.		14,46 €
48	132	144	002	C/6	10	15 mq.		79,02 €

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 EUD0194) sita al primo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Viale Venezia, n°100.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sita nella periferia Sud-Est della città di Udine. Il viale sul quale si trova l'edificio in oggetto, Viale Venezia, rappresenta una delle tre arterie principali di afflusso e deflusso di traffico della città di Udine. In particolare il traffico diretto o proveniente dalla pianura friulana (Fig. 1). L'ingresso pedonale si affaccia su Viale Venezia, in particolare, sul controviale con direzione centro città, mentre un altro accesso pedonale e quello carraio si affacciano su Via San Rocco.

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 di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche quali materne, elementari, secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi. Tutti i suddetti servizi sono raggiungibili senza l'utilizzo di mezzi, inoltre, l'eventuale necessità di utilizzo della rete urbana di mezzi pubblici può essere soddisfatta in corrispondenza del marciapiede dell'ingresso pedonale, sul quale si trova una delle fermate della rete urbana di autobus diretti verso il centro cittadino.

Confini

L'area di sedime confina, a est ed ovest con condomini adiacenti, a nord con Viale Venezia e a sud con Via San Rocco. Il manufatto è ubicato in un lotto posto in piano e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' area di pertinenza.

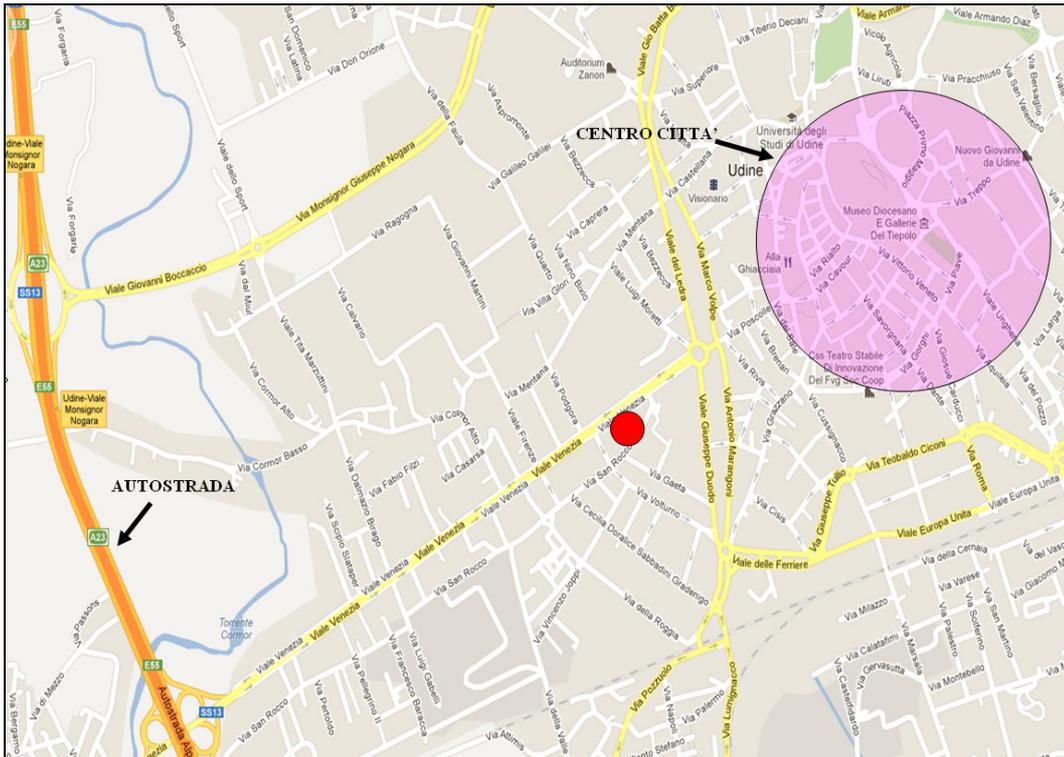


Fig. 1 - Mappa di UDINE, da cui si evince la posizione del fabbricato.



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

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 servito da un ingresso pedonale su Viale Venezia e un ingresso carraio e pedonale su Via San Rocco (Foto 2). Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da quattro differenti vani scala e rispettivi ascensori. In particolare le unità immobiliari in gestione all'Amministrazione Difesa si trovano tutte in corrispondenza del vano scala n.4.

L'edificio si compone di:

- piano cantinato occupato cantine, vani tecnici e dai box auto pertinenziali;
- sette piani con destinazione alloggiativa;
- tetto a terrazzo in latero cemento con rivestimento in guaina bituminosa.



Foto 2 – Particolare fotografico relativo agli ingressi pedonali e carraio all'edificio..

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai e tamponamenti in latero cemento e i rivestimenti esterni delle facciate sono realizzati con piastrelle di ceramica. La copertura è a terrazzo con rivestimento in guaina bituminosa, nel complesso si presenta in condizioni non scadenti (Foto 3). La qualità delle facciate esterne risulta non scadente, in quanto le porzioni di superficie da manutenzionare e/o sostituire risultano inferiori al 10% della superficie di totale. (Foto 4).

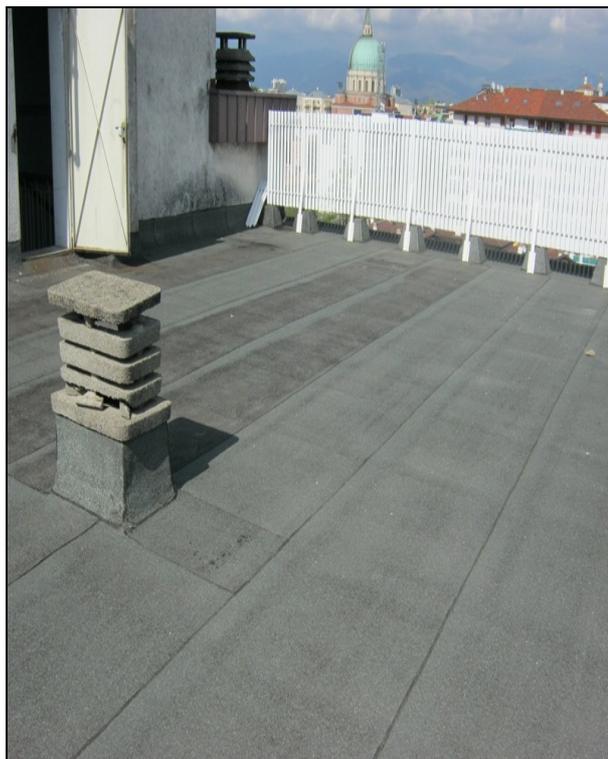


Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo della copertura



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

Gli infissi esterni sono costituiti da singoli infissi in legno nei locali che si affacciano a sud e da doppi infissi anch'essi in legno nei locali che si affacciano a nord, entrambi con vetro semplice e persiane avvolgibili in materiale plastico (Foto 5).

Tutte le parti comuni (vano scala, ascensore, atrio d'ingresso, accesso pedonale e carraio) e l'area verde dell'edificio si presentano in condizioni non scadenti (Foto 6).



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato e la tipologia degli infissi esterni presenti (doppi infissi le due foto in alto e singoli infissi le due foto in basso).

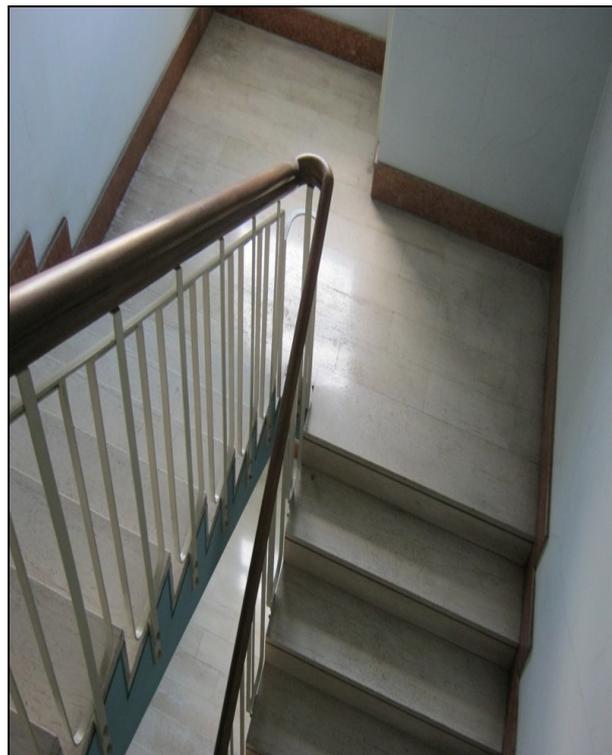


Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evincono: l'atrio d'ingresso, il corpo scale, l'ascensore e l'accesso pedonale..

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al primo piano della palazzina ed è costituita da 10 locali: corridoio/ingresso, soggiorno, 3 camere da letto, cucina, 2 bagni e due ripostigli. L'alloggio è dotato di due balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in buone condizioni. Il soggiorno e il corridoio/ingresso sono pavimentate in marmettoni, i bagni e la cucina in piastrelle di ceramica, le camere da letto sono pavimentate in parquet, i ripostigli in marmetta e parquet (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

Le pareti ed i soffitti interni si presentano in condizioni non scadenti in quanto non sono presenti infiltrazioni o cedimenti.

Gli infissi interni realizzati legno tamburato, si presentano in condizioni non scadenti. La porta di ingresso è in legno, rinforzata. (Foto 4, 5 dell'Allegato 1).

Gli infissi esterni sono costituiti da singoli infissi in legno nei locali che si affacciano a sud e da doppi infissi anch'essi in legno nei locali che si affacciano a nord, entrambi con vetro semplice e persiane avvolgibili in materiale plastico. Nel complesso tali infissi si presentano in scadenti condizioni, in quanto sono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un locale deposito materiali nel piano cantinato e di box auto pertinenziali (Foto 7).

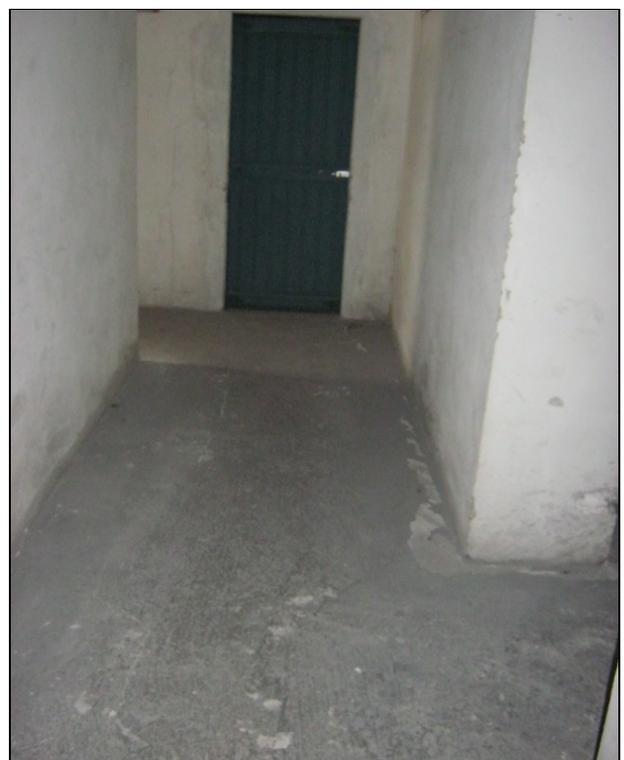


Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evincono gli accessi ai box auto e cantine.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (relativo al solo vano scala n.4);
- ascensore;
- illuminazione interna dei vani scale;
- illuminazione esterna perimetrale;
- impianto citofonico;
- impianto di smaltimento delle acque reflue;

Tutti i suddetti impianti tecnologici presenti nell'edificio si presentano in scadenti condizioni generali. Ciò dovuto principalmente alla loro età ed alla carenza manutentiva negli anni.

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 gasolio (Foto 7 dell'Allegato 1);

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: Lo stato conservativo generale delle facciate esterne non è 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 non scadente in quanto non sono presenti infiltrazioni di acque piovane;
- *Scale e parti comuni*: le scale interne e le restanti parti comuni 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 in quanto la rete di distribuzione necessita interventi di manutenzione straordinaria di sostituzione.
- *Ascensore*: non rispetta la normativa vigente.

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	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*: lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente, in quanto, meno del 30% della superficie totale risulta da sostituire e/o manutenzionare. Il soggiorno e il corridoio/ingresso sono pavimentate in marmettoni, i bagni e la cucina in piastrelle di ceramica, le camere da letto sono pavimentate in parquet, i ripostigli in marmetta e parquet;
- *pareti e soffitti*: le pareti ed i soffitti interni si presentano in condizioni non scadenti in quanto non sono presenti infiltrazioni o cedimenti e il totale della superficie danneggiata è inferiore al 30% della superficie totale;
- *Gli infissi esterni*: sono costituiti da singoli infissi in legno nei locali che si affacciano a sud e da doppi infissi anch'essi in legno nei locali che si affacciano a nord, entrambi con vetro semplice e persiane avvolgibili in materiale plastico. Nel complesso tali infissi si presentano in scadenti condizioni, in quanto sono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente;
- *infissi interni*: gli infissi interni realizzati legno tamburato, 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*: scadente in quanto non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in scadenti condizioni in quanto l'intera rete necessita la totale sostituzione dovuta a vetustà;
- *impianto termico*: centralizzato a gasolio, nel complesso tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto l'intera rete necessita interventi di sostituzione dovuti alla vetustà delle tubazioni.

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 B1 intensiva.

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)	140 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	17 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 di pertinenza dell'unità immobiliare (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 del soggiorno e ingresso/corridoio.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione e rivestimento del bagno.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione in parquet delle camere da letto.



Foto 4 – infisso interno



Foto 5 – porta esterna d'ingresso.



Foto 6 - quadro elettrico unità immobiliare.



Foto 7 – caldaia centralizzata a gasolio.