



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0338

Via Gortani, 60- 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 aprile 2012***Indirizzo:***Via Gortani, 60 – UDINE (UD)***Descrizione:**

Alloggio al quarto piano, di una palazzina costituita da tre corpi. Il corpo centrale costituito da un piano scantinato adibito a locali deposito/garage, cinque piani abitati. I due corpi laterali hanno le stesse caratteristiche costruttive del corpo centrale ma con un piano abitato in meno. 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:*1983***Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:***157 mq***Attuale uso unità immobiliare:***libero***Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
65	1652	54	003	A/3	4	9 vani		581,01 €
65	1652	42	003	C/6	6	12 mq.		43,38 €
65	1652	33	003	C/2	3	9 mq.		20,45 €

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 EUD0338) sita al **quarto piano**, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Via Gortani, n°60.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto, si trova nella periferia Sud della città di Udine (Foto 1). L'accesso pedonale si trova su via Gortani, mentre l'accesso carraio si trova su via Pellis.

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 Ovest da via Gortani a Nord e Sud dagli edifici adiacenti e a Est dalle campagne. Il manufatto è ubicato in un lotto pianeggiante e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti.



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

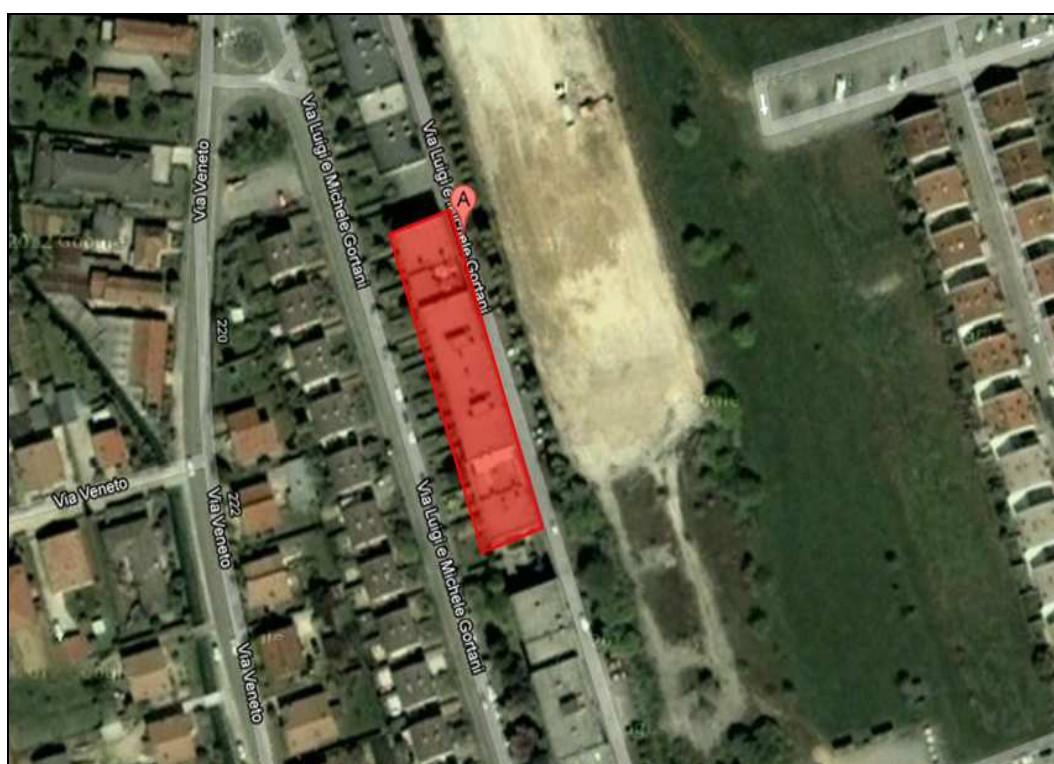


Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici di destinazione residenziale.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

Il complesso abitativo sito in via Gortani, è costituito da tre corpi con pianta rettangolare uniti fra loro. Il corpo centrale è un piano più alto rispetto ai due corpi laterali. Tutti i corpi sono serviti da un vano scale interno, il corpo centrale è dotato oltre che del vano scala anche dell'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;
- Tre/quattro 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 disposta su due livelli con rivestimento in guaina bituminosa. Le condizioni generali della copertura non sono scadenti in quanto non presenta infiltrazioni.

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 di uno degli ingressi.



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 quarto piano dell'edificio ed è costituita da 10 locali: soggiorno, cucina, quattro camere da letto, due bagni, corridoio/ingresso e ripostiglio. L'alloggio è dotato di tre balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto pavimentate con parquet. 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 camera 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.

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 Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto pavimentate con parquet. 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)	157 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	15 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)	11 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.

omissis

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa e relative visure;

Allegato 3 – planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Documentazione fotografica.



Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione della cucina.



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 24/01/2012

Data: 24/01/2012 - Ora: 16.32.13 Fine
Visura n.: T391300 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Terreni	Foglio: 65 Particella: 1652

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	65	1652			ENTE URBANO	30 10			
VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/10/2011 n. 357/095 -1/2011 in atti dal 24/10/2011 (protocollo n. UDO364380) ISTANZA -RETT. DI MAPPA									
Notifica				Partita	1				

Rilasciata da: Servizio Telematico

E=1300



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2012

Data: 24/01/2012 - Ora: 15.59.29
Visura n.: T360782 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 65 Particella: 1652 Sub.: 54

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	65	1652	54	3		A/3	4	9 vani	Euro 581,01	VARIAZIONE del 23/11/2011 n. 97729. 1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. UD0395159) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
Indirizzo		VIA LUIGI E MICHELE GORTANI n. 60 piano: 4 interno: 12 scala: B;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO DIFESA ESERCITO)				(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2012

Data: 24/01/2012 - Ora: 15.47.43
 Visura n.: T350875 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 65 Particella: 1652 Sub.: 42

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	65	1652	42	3		C/6	6	12 m ²	Euro 43,38
Indirizzo										
VIA UGO PELLIS n. 2 piano: T scala: B;										
Annotazioni										
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO DIFESA ESERCITO)								(1) Proprietà per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2012

Data: 24/01/2012 - Ora: 15.42.48
 Visura n.: T346857 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 65 Particella: 1652 Sub.: 33

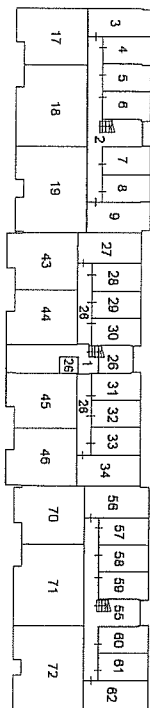
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	65	1652	33	Cens. 3	Zona	C/2	3	9 m²	Euro 20,45	VARIAZIONE del 23/1/2011 n. 97729 .1/2011 in atti dal 23/1/2011 (protocollo n. UD0395159) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
Indirizzo			VIA LUIGI E MICHELE GORTANI n. 60 piano: S1 scala: B:									
Annotazioni			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

INTESTATO							
N.	DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA			
	1	DEMADIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO DIFESA ESERCITO)		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
						(1) Proprieta per 1000/1000	

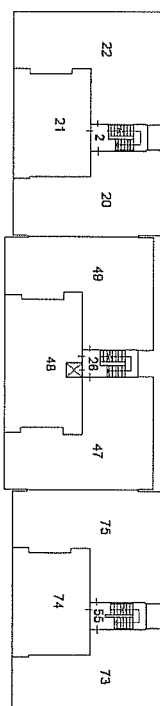
Rilasciata da: Servizio Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Abrami Pierdamento		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Udine		N. 1942	
Comune di Udine		Sezione:		Foglio: 65		Particella: 1652		Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni									
Tipo Mappale n. 357095 del 14/10/2011 Scala 1 : 500									

PIANO SCANTINATO

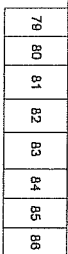


SECONDO PIANO



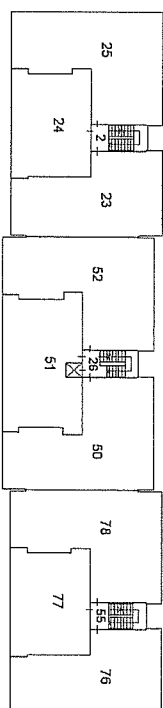
PIANO TERRA

mappale n° 1648

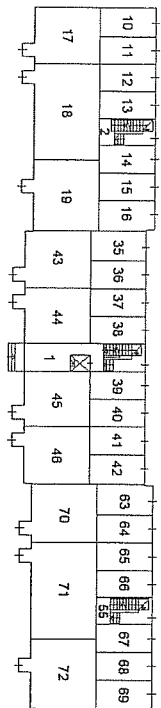


mappale n° 51

TERZO PIANO



mappale n° 1004

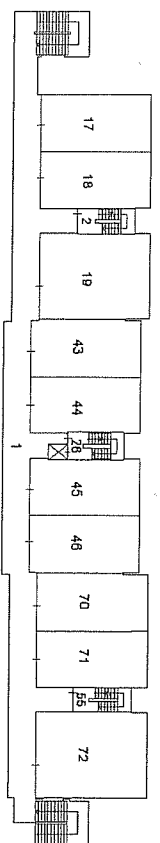


via Ugo Pellis
mappale n° 51

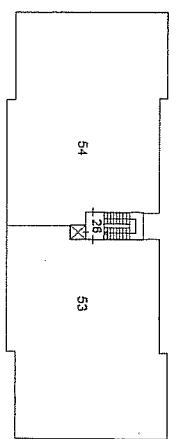
area di pertinenza

via Lupo e Michele Geronzi
mappale n° 51

PRIMO PIANO



QUARTO PIANO



Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Luigi E Michele Gortani

civ. 60

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 65

Particella: 1652

Subalterno: 54

Compilata da:

Abrami Pierdomenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

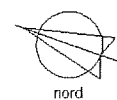
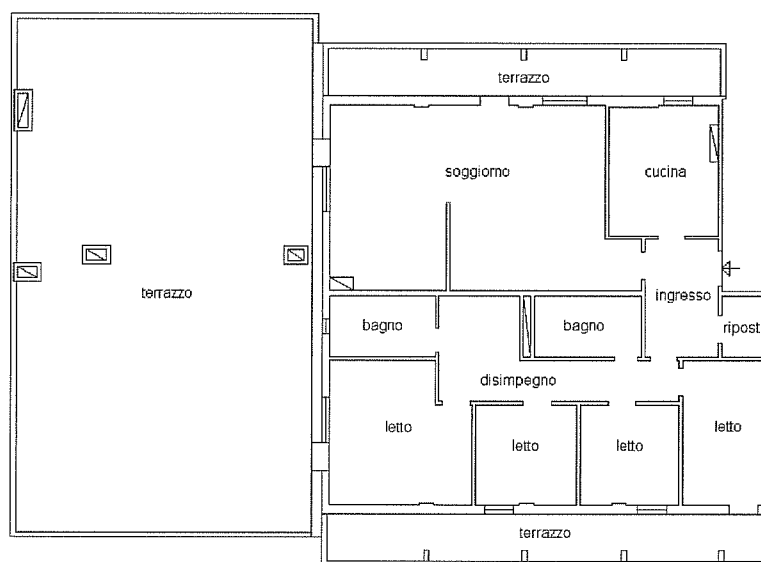
N. 1942

Scheda n. 1

Scala 1:200

QUARTO PIANO

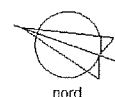
h = 2,68



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Via Ugo Pellis _____	civ. 2 _____
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 65 _____ Particella: 1652 _____ Subalterno: 42 _____	Compilata da: Abrami Pierdomenico _____ Iscritto all'albo: Geometri _____ Prov. Udine _____ N. 1942 _____

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

autorimessa



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Luigi E Michele Gortani

civ. 60

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 65

Particella: 1652

Subalterno: 33

Compilata da:

Abrami Pierdomenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 1942

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SCANTINATO

h = 2,40

