



***12° REPARTO INFRASTRUTTURE***

**- Comando -**

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

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**Alloggio codice EUD0176**

**Viale Venezia, 396 - 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:** 26 ottobre 2011**Indirizzo:** Viale Venezia, 396 – UDINE (UD)

**Descrizione:** Alloggio al terzo piano, di una palazzina costituita da un totale di 4 piani e un piano cantinato adibito a cantine pertinenziali e posti auto. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento. Il tetto, con l'orditura in cemento costituito, è costituito da un corpo principale a falde rivestite con coppi e due terrazzi adibiti a stenditoio in corrispondenza della sommità dei vani scale. I terrazzi sono entrambi rivestiti con guaina bituminosa.

**Data di costruzione dell'edificio:** 1963**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:** 106 mq.**Attuale uso unità immobiliare:** libero.**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
47	1740	17	3	A/2	1	6 vani		526,79 €
47	1740	45	3	C/6	8	18 mq.		88,31 €
47	1740	28	3	C/2	5	8 mq.		25,20 €

## 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 EUD0176) sita al terzo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Viale Venezia, n°396.

## 2. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in un' area delimitata da un muro perimetrale in cemento armato 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 aorte principali di afflusso e deflusso di traffico della città di Udine. In particolare il traffico diretto o proveniente dalla pianura friulana sita ad est della città di Udine. Gli ingressi pedonale e carroia si affacciano entrambi su viale Venezia, in particolare, sul controviale con direzione centro città (Fig. 1).

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio (Foto 2), costituita principalmente da condomini e attività commerciali. La zona è dotata di tutti i principali servizi quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche quali materne, elementari, secondarie, asilo nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi. Oltre a quanto sopra, nei pressi dell'edificio si trova una delle principali attività ospedaliere della città.

Tutti i succitati 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 sud e a nord con uno dei condomini adiacenti, a est con via San Rocco, a ovest con il condominio sito al civico N° 398 dello stesso viale Venezia, anch'esso in gestione all'Amministrazione Difesa. 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 sull'intero perimetro.

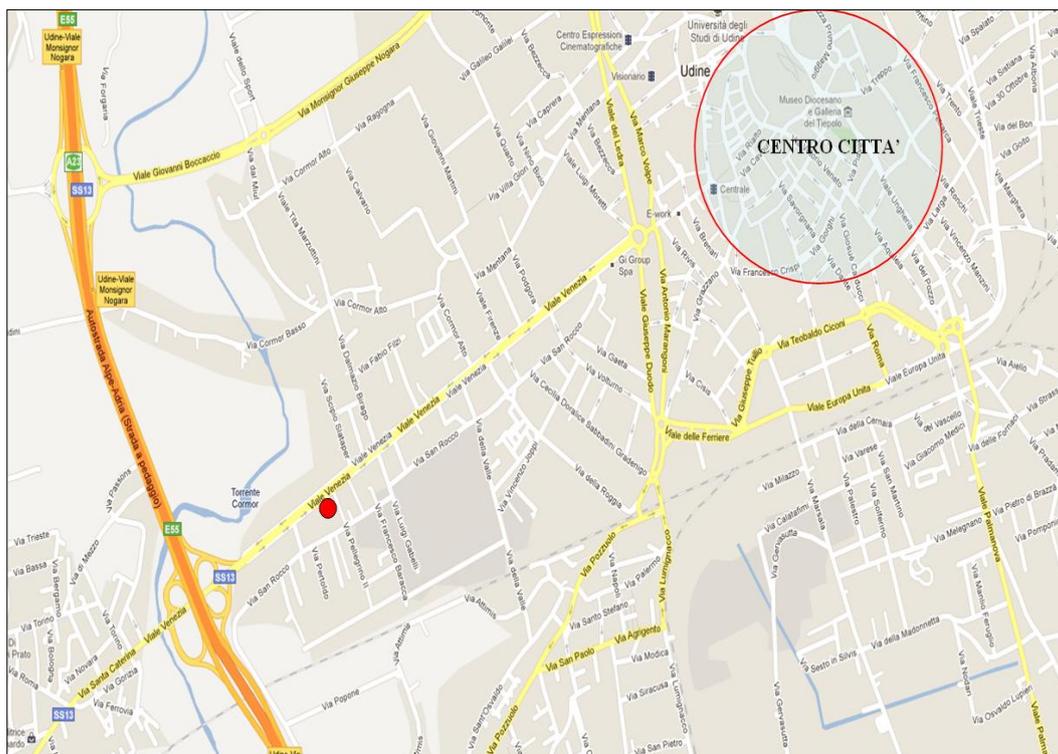


Fig. 1 - Mappa di UDINE, da cui si evince la posizione del fabbricato.

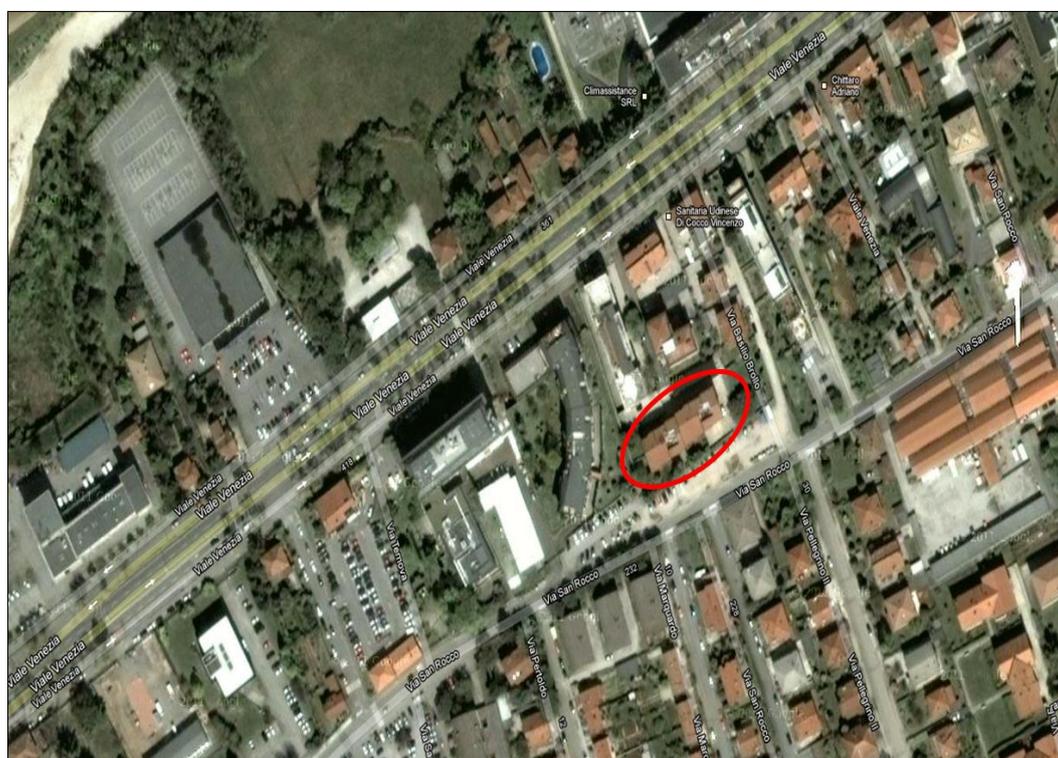


Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluripiano di destinazione residenziale.

### 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 e un ingresso carraio entrambi su viale Venezia. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da due vani scale senza ascensori.

L'edificio si compone di:

- Piano cantinato occupato dalle cantine pertinenziali agli alloggi e dai posti auto;
- Quattro piani con destinazione alloggiativa;
- Tetto a falde in latero cemento con rivestimento in coppi e due terrazzi stenditoio pavimentati con guaina bituminosa.

L'intera area è delimitata da muretti perimetrali in cemento armato in mediocri condizioni.

#### **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 e rivestimento spatolato con finitura granulata. La copertura a falde è costituita da un corpo principale con rivestimento in coppi e da due terrazzi in corrispondenza della sommità dei vani scale adibiti a stenditoio, rivestiti con guaina bituminosa. Sono presenti alcune infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza della sommità dei corpi scala interni. L'entità di tali infiltrazioni risulta comunque minima. (Foto 3 e 4)

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta buono. Le porzioni di superficie da manutenzionare a causa di alcune infiltrazioni di acque meteoriche sono inferiori al 10% della superficie di totale. (Foto 5).



*Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince uno dei terrazzi adibiti a stenditoio*



*Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince le infiltrazioni presente nella sommità del corpo scala.*



*Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate esterne*  
Gli infissi esterni delle parti comuni sono costituiti da un telaio in ferro verniciato e legno verniciato con vetro semplice. Nel complesso tali infissi si presentano in scadenti condizioni di conservazione. (Foto 6 ).



*Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di infissi delle parti comuni*

In generale tutte le parti comuni dell'edificio si presentano in mediocri condizioni in particolare: i vani scale, le recinzioni perimetrali e il cortile. (Foto 7 e 8).



*Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo del vano scala.*



*Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato generale del cortile*

L'area verde di pertinenza dell'edificio si presenta in mediocri condizioni.

Le cantine pertinenziali, alle quali si accede sia dall'interno con una scala sia dall'esterno nel retro

dell'edificio tramite una porta che si affaccia sui posti auto, presentano uno stato complessivo discreto in considerazione della destinazione d'uso.

### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al terzo piano della palazzina ed è costituita da 7 locali: soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, corridoio/ingresso e ripostiglio. L'alloggio è dotato di due balconi con veranda. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in mediocri condizioni. Il bagno e la cucina sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le camere sono pavimentate con parquet e i rimanenti vani dell'unità immobiliare sono pavimentati in marmetta. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

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

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

Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetro semplice e persiane avvolgibili in plastica ad un solo battente. Nel complesso tali infissi si presentano in pessime condizioni.

All'alloggio corrisponde un locale cantina di pertinenza alla cui descrizione si rimanda al precedente paragrafo 3 - Caratteri generali e tipologici. Inoltre l'unità immobiliare in oggetto è provvista di posto auto di pertinenza.

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;
- 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 pessime 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 5 dell'Allegato 1);
- impianto idrico-sanitario ;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (Foto 6 dell'Allegato 1);

### Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: Lo stato conservativo generale delle facciate esterne è buono. 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, non presenta infiltrazioni di acque meteoriche. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi mediocre;
- *Scale e parti comuni*: le scale interne e le restanti parti comuni (marciapiedi, accessi all'area verde comune e muri perimetrali) si presentano in mediocri condizioni. Le parti danneggiate non superano il 30% della superficie totale;
- *Impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio*: Tale impianto si presenta in pessime condizioni generali.

<b>Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	<b>PESSIMO</b>	<b>NON PESSIMO</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>X</b>	
<b>Copertura</b>		<b>X</b>
<b>Scale, e parti comuni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	<b>X</b>	

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	<b>X</b>
Stato manutentivo/conservativo pessimo	

### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti*: Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in mediocri condizioni. Il bagno e la cucina sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le camere sono pavimentate con parquet e i rimanenti vani dell'unità immobiliare sono pavimentati in marmetta;
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta mediocre;
- *infissi esterni*: si presentano in pessime condizioni. Le finestre sono costituite da infisso in legno

- con vetro semplice e persiane avvolgibili in plastica a battente unico;
- *infissi interni*: si presentano in mediocri condizioni, tali infissi sono realizzati in legno tamburato liscio. La porta di ingresso è in legno 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 con radiatori presenti in ogni stanza e con la caldaia a gasolio nel piano cantinato. Tale impianto si presenta in pessime condizioni in quanto necessita di interventi radicali di manutenzione/sostituzione e risulta notevolmente sottodimensionato. (foto 7 dell'Allegato 1)

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>PESSIMO</b>	<b>NON PESSIMO</b>
<b>Pavimenti</b>		<b>X</b>
<b>Pareti e soffitti</b>		<b>X</b>
<b>Infissi esterni</b>	<b>X</b>	
<b>Infissi interni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto termico</b>	<b>X</b>	

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'edificio si può riassumere con la tabella di seguito riportata:

	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre</b>	<b>stato pessimo</b>
<b>unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata</b>				
<b>unità immobiliare 1-20 anni</b>				
<b>unità immobiliare 21-40 anni</b>				
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>			<b>X</b>	

**Servitù attive e passive**

Servitù prediale attiva d'accesso pedonale e con automezzi da Nord-Ovest Viale Venezia.

**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 BO si-1 semintensiva a intervento edilizio diretto.

**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.

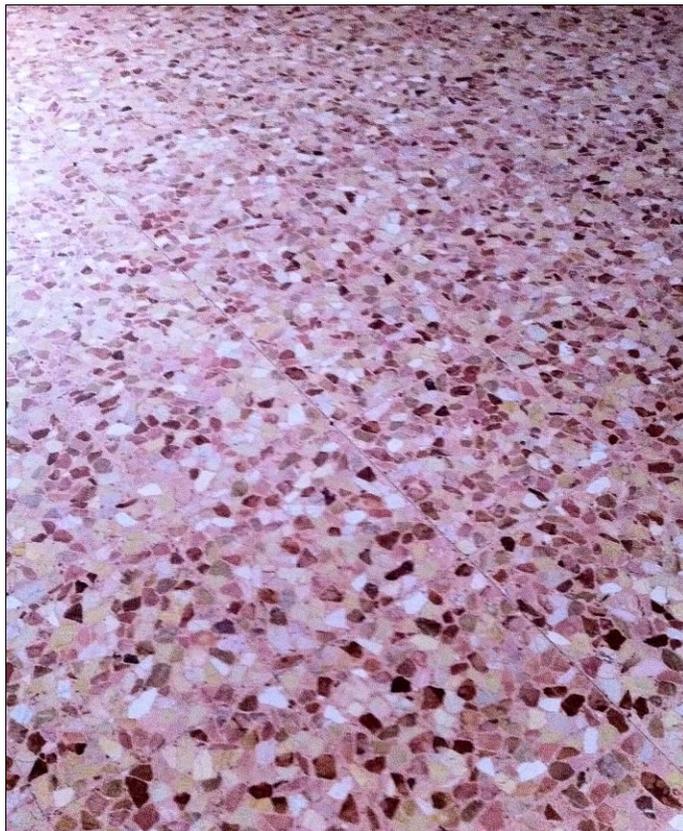
<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	106 mq.
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	21 mq.
<b>Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<b>Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<b>Eventuale superficie cantina (m<sup>2</sup>)</b>	10 mq.

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

## **7. SITUAZIONE LOCATIVA**

omissis

## Documentazione fotografica.



*Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'ingresso / corridoio.*



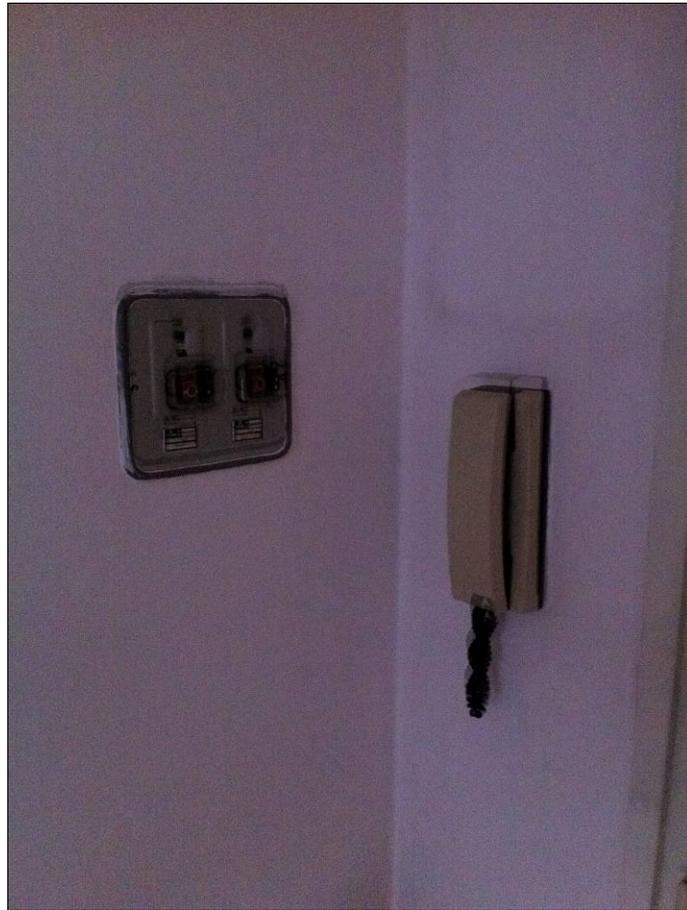
*Foto 2 - stato manutentivo camere.*



*Foto 3 - stato conservativo dei pavimenti del bagno.*



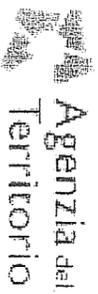
*Foto 4 - porta esterna.*



*Foto 5 – quadro elettrico dell'unità immobiliare.*



*Foto 6 - dettaglio dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio.  
(sottodimensionato)*



**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2011

Data: 15/11/2011 - Ora: 14:42:41  
 Visura n.: T301131 Page: 1

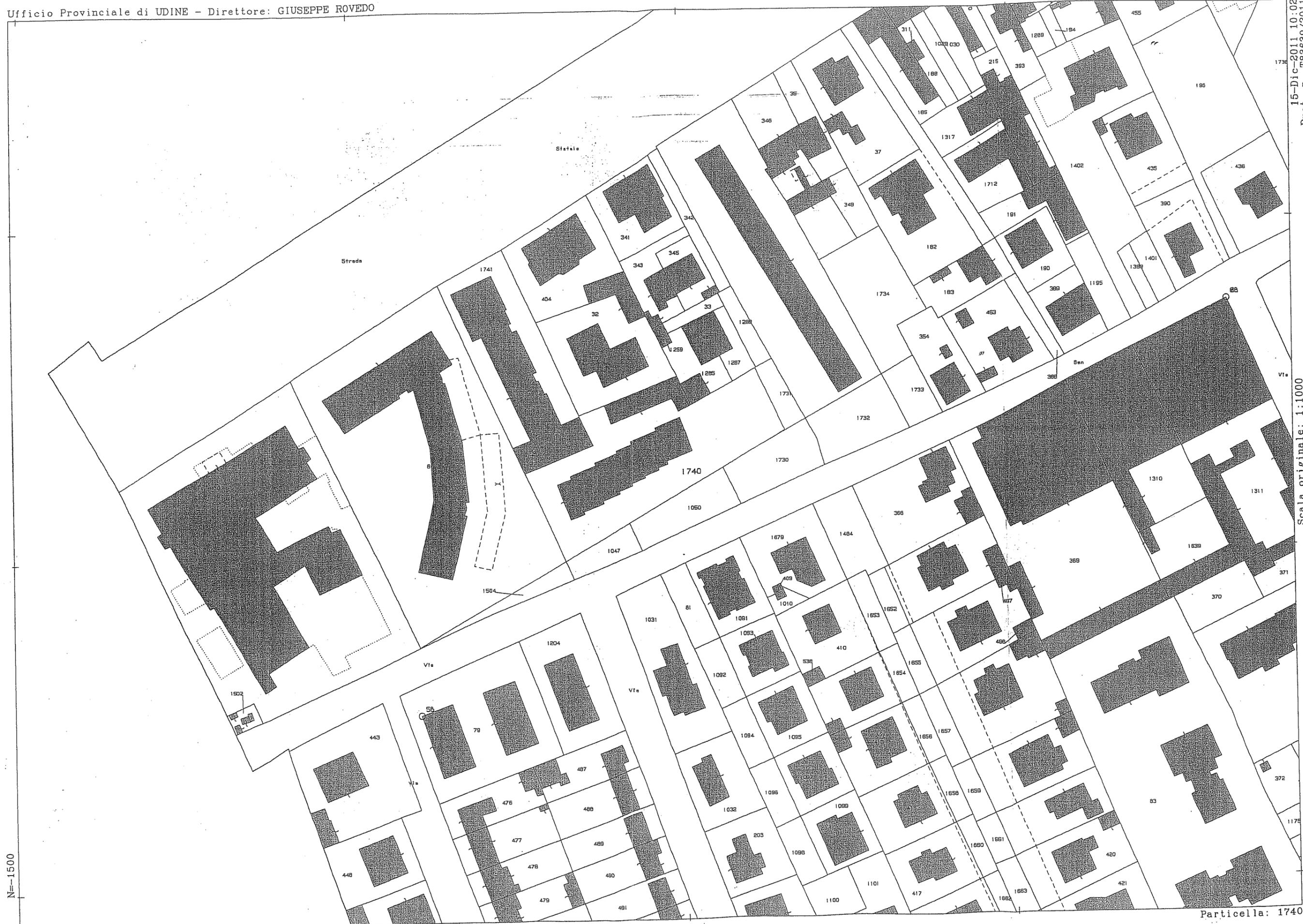
Fine

**Dati della richiesta** Comune di UDINE ( Codice: L483)  
 Provincia di UDINE  
**Catasto Terreni** Foglio: 47 Particella: 1740

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Deduz	DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 13/10/2011 n. 355588-2/2011 in atti dal 13/10/2011 (protocollo n. 100355588) presentato il 13/10/2011		
1	47	1740			ENTE URBANO	ha are ca 21 80							
Note/Annotazioni: <b>Partita</b> 1 <b>di immobile:</b> COMPRENDE IL FG. 47 N. 1049,344													

Rilasciata da: Servizio Telematico



N=1500

E=2100

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: UDINE  
Foglio: 47 Al: B

Particella: 1740

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2011

Data: 14/12/2011 - Ora: 09.05.30

Fine

Visura n.: T31901 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b> <b>Provincia di UDINE</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 47 Particella: 1740 Sub.: 17</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		47	1740	17	3		A/2	1	6 vani	Euro 526,79	VARIAZIONE del 08/11/2011 n. 96118 .1/2011 in atti dal 08/11/2011 (protocollo n. UD0378654) FUSIONE E VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
<b>Indirizzo</b>		VIALE VENEZIA n. 396/2 piano: 3.									
<b>Annotazioni</b>		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 14/12/2011

Data: 14/12/2011 - Ora: 09.20.36

Fine

Visura n.: T44123 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di UDINE ( Codice: L483) Provincia di UDINE	
Catasto Fabbricati	Foglio: 47 Particella: 1740 Sub.: 45	

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona		Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		47	1740	45	3		C/6	8	18 m <sup>2</sup>	Euro 88,31	VARIAZIONE del 08/11/2011 n. 96118 .1/2011 in atti dal 08/11/2011 (protocollo n. UDO378654) FUSIONE E VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
<b>Indirizzo</b>		VIALE VENEZIA n. 396/2 piano: T:									
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

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

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2011

Data: 14/12/2011 - Ora: 09.10.18

Fine

Visura n.: T35448 Pag: 1

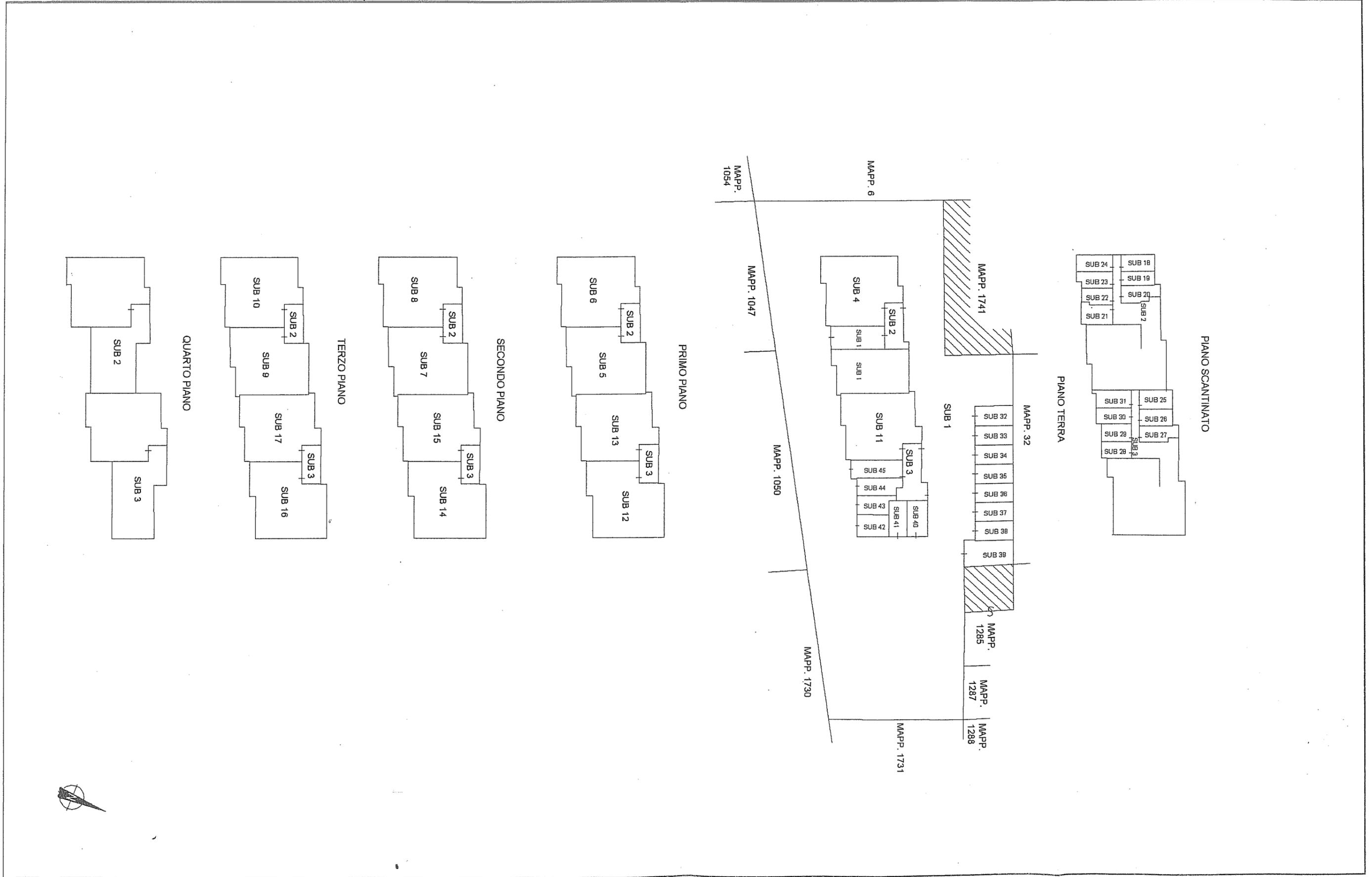
<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b> <b>Provincia di UDINE</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 47 Particella: 1740 Sub.: 28</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		47	1740	28	3		C/2	5	8 m <sup>2</sup>	Euro 25,20	VARIAZIONE del 08/11/2011 n. 96118 .1/2011 in atti dal 08/11/2011 (protocollo n. UDO378654) FUSIONE E VARIAZIONE IDENTIFICATIVO
<b>Indirizzo</b>		VIALE VENEZIA n. 396/2 piano: S1:									
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

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

Rilasciata da: Servizio Telematico

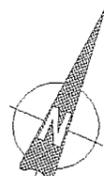
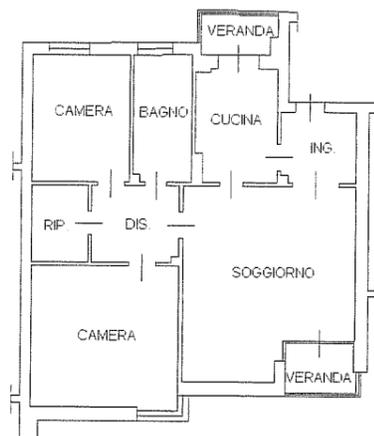
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cotterli Eliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Udine	N. 2609
Comune di Udine	Sezione:	Foglio: 47	Particella: 1740	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 355588 del 13/10/2011 Scala 1 : 500	



Dichiarazione protocollo n.                      del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Viale Venezia	civ. 396/2
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cotterli Eliano
Foglio: 47	Iscritto all'albo:
Particella: 1740	Geometri
Subalterno: 17	Prov. Udine
	N. 2609

Scheda n. 1      Scala 1:200

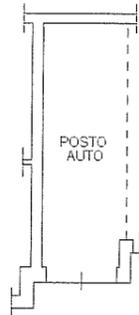
TERZO PIANO  
H=2,70 m



Dichiarazione protocollo n.                      del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Viale Venezia	civ. 396/2
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cotterli Eliano
Foglio: 47	Iscritto all'albo:
Particella: 1740	Geometri
Subalterno: 45	Prov. Udine
	N. 2609

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
H=3,00 m



Dichiarazione protocollo n.                      del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Viale Venezia	civ. 396/2
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cotterli Eliano
Foglio: 47	Iscritto all'albo:
Particella: 1740	Geometri
Subalterno: 28	Prov. Udine
	N. 2609

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA SCANTINATO  
H=2.57 m

