



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ETS0145

Via Revoltella 36, TRIESTE



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:***27 Settembre 2011***Indirizzo:***Via Revoltella,36 – TRIESTE (TS)***Descrizione:***Alloggio al primo piano, di una palazzina di tre piani fuori terra di complessivi 12 alloggi e un piano cantinato. Il fabbricato ha struttura portante mista (pietra/mattoni), tamponatura esterna in muratura, tetto a falde.***Data di costruzione dell'edificio:***1925***Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:***78 mq.***Attuale uso unità immobiliare:***libero.***Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
8	1469	21	001	A/3	2	4 vani		361,52 €
8	1469	31	001	C/2	7	13 mq.		22,83 €
8	1469	27	001	C/2	7	32 mq.		56,19 €

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 ETS0145) sita al primo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Trieste, nel Comune di Trieste, in Via Pasquale Revoltella civ. n°36.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semi centrale del quadrante sud-est della città di Trieste, posta a ridosso della Caserma Vittorio Emanuele III, l'area in questione è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano (linea 3-6-9-11-18-22-25-26-35-A-B-D).

Il quartiere si trova all'interno del perimetro costituito da Via Pasquale Revoltella, Via Domenico Rossetti e Via Gabriele D'Annunzio, le quali costituiscono delle vie di comunicazione principale della zona urbana (foto 1).

La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio (foto 2).

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 e secondarie (ad es. il liceo scientifico statale Galileo Galilei), asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Di rilievo la vicinanza dell'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti.

L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

Confini

L'area di sedime confina a nord e ad est con la Caserma Vittorio Emanuele, a sud con Via Pasquale Revoltella e ad ovest con Via Domenico Rossetti. Il manufatto è ubicato in un lotto posto su un declivio collinare in posizione elevata e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un area verde di pertinenza sull'intero perimetro.

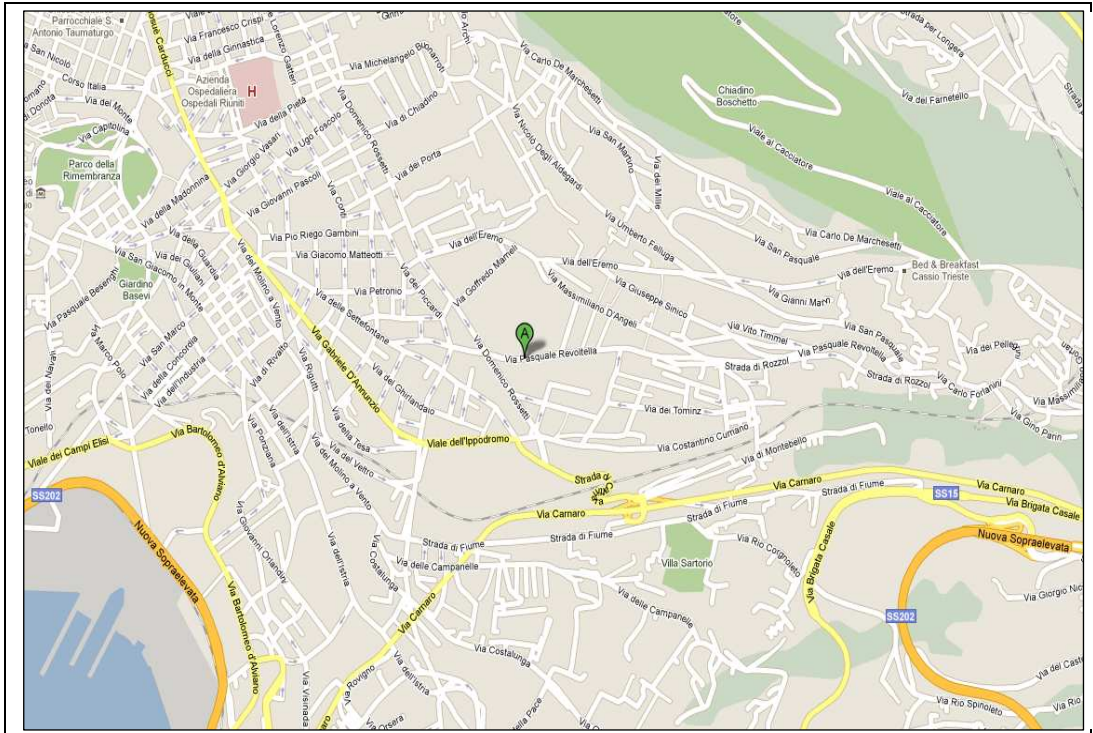


Foto 1 - Mappa della città in cui è inserito il bene da valutare da cui si evince la posizione di prossimità alle principali arterie stradali.



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluripiano di destinazione residenziale e a confine con la Caserma Vittorio Emanuele III.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare e presenta al centro un pozzo luce di forma rettangolare, ed è composto da un unico corpo di fabbrica, con due vani scala aventi accesso entrambi da Via Pasquale Revoltella n°36.

Si compone di:

- Piano cantinato occupato dalle cantine pertinenziali agli alloggi;
- Piano terra, primo e secondo piano con destinazione alloggiativa;
- Piano copertura, con sottotetto destinato a depositi pertinenziali agli alloggi;

l'edificio non dispone di box auto né di posti auto pertinenziali.

L'intera area è delimitata sui lati fronte strada da un muro in pietra (foto 3), nei due lati a confine con la Caserma è delimitata da un muro di contenimento in calcestruzzo armato.



Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince l'aspetto e le caratteristiche architettoniche del fabbricato. Vista lato nord.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante mista (pietra/mattoni), tamponature esterne in muratura. La copertura è a falde in coppi con orditura in legno, la qualità degli intonaci esterni risulta scadente in quanto è presenti qualche rigonfiamento e distacco di materiale, in misura superiore al 10% della superficie totale (foto 4, 5 e 6). Gli infissi esterni e le relative ante d'oscuro realizzati in legno, si presentano in

scadenti condizioni (foto 7 e 8).



Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince l'aspetto e le caratteristiche architettoniche del fabbricato. Vista lato nord.



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince parte dell'orditura del tetto.



Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di struttura mista.



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di ante d'oscuro.



Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di infissi esterni.



Foto 9 - Corpo scala dal quale si evince le buone condizioni della pavimentazione.

Nell'edificio sono presenti due corpi scala con una pavimentazione in buone condizioni realizzata in cemento armato, con rivestimento in pietra naturale, ringhiera in ferro battuto verniciato e passamano in legno (foto 9), mentre gli intonaci e la tinteggiatura necessitano di importanti interventi di manutenzione.

L'area verde circostante la palazzina per una superficie di circa 600 mq. si trova in completo stato di abbandono, sono presenti arbusti e rovi che rendono difficile l'accessibilità.

Il cortile sopra citato si presenta in scadenti condizioni generali (foto 10).

Le cantine pertinenziali, da cui si accede dai corpi scala e dal cortile interno, in molti casi sono privi di infissi, porte d'ingresso e pavimenti (foto 11).

Il piano sottotetto è in buono stato di conservazione e i relativi locali sono adibiti a deposito.

Tutte le aree comuni necessitano di sostanziali trattamenti igienico-sanitari.



Foto 10 – particolare fotografico dove si evidenzia il degrado generale cortile interno.



Foto 11 – Particolare fotografico dove si evidenziano le condizioni interne cantina pertinenziale.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano della palazzina ed è costituita da 6 locali: soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, 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 rivestimento in graniglia di marmo ad eccezione del soggiorno e della camera che sono state pavimentate con parquet. Lo stato manutentivo e conservativo delle pavimentazioni non è scadente, in quanto la superficie da sostituire è inferiore al 30% della superficie totale. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

I tramezzi ed i soffitti presentano uno stato manutentivo e conservativo buono in quanto non sono presenti eccessi di umidità e/o muffe.

Gli infissi interni si presentano in stato scadente, in quanto sono in condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre metà della dotazione presente, sono realizzati in legno specchiettato e verniciato bianco, la porta d'ingresso è in legno rinforzata (Foto 4 dell'Allegato 1).

Gli infissi esterni sono in uno stato scadente, in quanto vengono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici, tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente, sono doppi infissi con telaio in legno e vetro semplice aventi le ante d'oscuro con persiana mobile anch'esse in legno; (Foto 5 dell'Allegato 1).

All'alloggio corrisponde un locale deposito e una cantina di pertinenza, per la cui descrizione si rimanda la precedente paragrafo 3 - Caratteri generali e tipologici. Inoltre l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di box auto e posto auto.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente;
- impianto idrico-sanitario;
- nell'edificio è presente l'allacciamento della rete del gas metano, anche se non rispondente alla normativa vigente;
- impianto citofonico.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento inesistente.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: si presentano in scadenti condizioni, in quanto sono presenti alcuni segni di degrado negli intonaci esterni in particolare sulle facciate del cortile interno per una superficie superiore al 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico, citofonico*: l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia. L'impianto citofonico è esistente e funzionante ma non aderente alla normativa in materia;
- *Copertura*: realizzata in coppi con orditura in legno non presenta ammaloramenti e infiltrazioni di acqua piovana;
- *Scale e parti comuni*: i corpi scala e le parti comuni sono in condizioni non scadenti, in quanto nel complesso non sono state riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici;
- L'edificio è sprovvisto di *impianto di riscaldamento ed ascensore*.

Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	

Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	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	X
Stato manutentivo/conservativo pessimo	

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti*: Tutti i locali sono pavimentati con rivestimento in graniglia di marmo ad eccezione della camera da letto e del soggiorno pavimentate in parquet. Lo stato manutentivo e 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 soffitti risulta non scadente in quanto sono presenti segni di umidità con relativo degrado degli intonaci nei locali: cucina, bagno, corridoio e soggiorno, tale superficie danneggiata non supera in ogni caso il 30% delle superfici totali;
- *infissi esterni*: sono in uno stato scadente, in quanto vengono riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici, tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente, sono doppi infissi con telaio in legno e vetro semplice aventi le ante d'oscuro con persiana mobile anch'esse in legno;
- *infissi interni*: si presentano in stato scadente e sono realizzati in legno specchiato e verniciato bianco, in quanto sono in condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre metà della dotazione presente, la porta di ingresso è in legno rinforzata;
- *impianto elettrico*: in scadenti condizioni in quanto non rispetta la vigente normativa in materia;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in scadenti condizioni in quanto non risultano negli anni interventi di manutenzione e attualmente l'intera rete necessita la totale sostituzione dovuta alla vetustà delle tubazioni;
- *impianto termico*: inesistente.

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	//	//

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 (m²)	78 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//
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)	19 mq.
Eventuale superficie catastale deposito sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	41 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 dell'ingresso / corridoio e soggiorno.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione e pareti delle camere.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione del bagno.



Foto 4 - porta esterna.



Foto 5 – porta interna.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2012

Data: 08/02/2012 - Ora: 09.19.54
Visura n.: T39390 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424D) Sezione di BASOVIZZA (Provincia di TRIESTE) Foglio: 8 Particella: 1469
Catasto Terreni	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	8	1469		-	SEMINATIVI 4	08 63		Dominicale Euro 3,57 L. 6.904	Agrario Euro 1,78 L. 3.452	Impianto meccanografico del 31/10/1991
Notifica						Partita				
Annozioni		F.P. 47 NON CENSITA AL TAVOLARE AL 10.10.2002								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SACHER Giusto Fu Stefano		(1) Proprietà per 1/1 POSSESSO NON CONVALIDATO DA ISCRIZIONE TAVOLARE
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA DUFFICIO del 31/10/1991 n. 27558.1/2002 in atti dal 24/10/2002 (protocollo n. 106428) (OT) IMP. MECC. INTESTAZIONE	

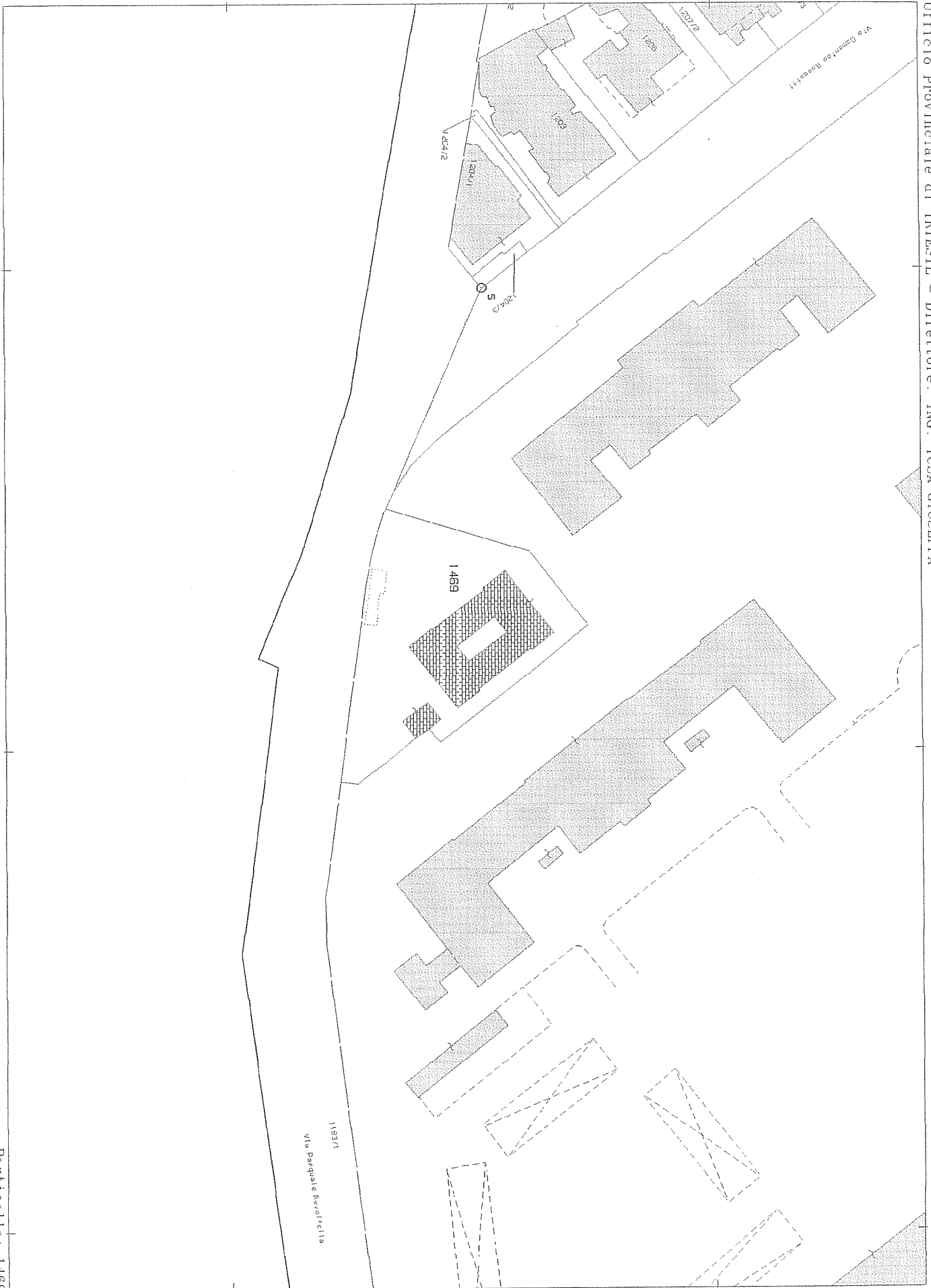
Rilasciata da: Servizio Telematico

N--31600

Ufficio Provinciale di TRIESTE - Direttore: ING. TUSA GIUSEPPA

D=52900

Particella: 1469



Per Visura

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2012

Data: 08/02/2012 - Ora: 08.58.00
Visura n.: T25031 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 8 Particella: 1469 Sub.: 21

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	D	8	1469	21	1		A/3	2	4 vani	Euro 361,52	VARIAZIONE del 14/12/2011 n. 26774. J/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. TS0164213) DIVISIONE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA PASQUALE REVOLTELLA n. 36 piano: 1;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DEMANIO DELLO STATO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2012

Data: 08/02/2012 - Ora: 09.03.58

Fine

Visura n.: T28534 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 8 Particella: 1469 Sub.: 31

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	D	8	1469	31	1		C/2	7	13 m ²	Euro 22,83	VARIAZIONE del 14/12/2011 n. 26774.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. TS0164213) DIVISIONE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA PASQUALE REVOLTELLA n. 36 piano: S1:									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DEMANIO DELLO STATO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2012

Data: 08/02/2012 - Ora: 09.01.25
Visura n.: T26986 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 8 Particella: 1469 Sub.: 27

Unità immobiliare				DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	D Urbana	8	1469	27	1		C/2	7	32 m ²	Euro 56,19	VARIAZIONE del 14/12/2011 n. 26774 .1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. TS0164213) DIVISIONE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
Indirizzo				VIA PASQUALE REVOLTELLA n. 36 piano: 3.								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

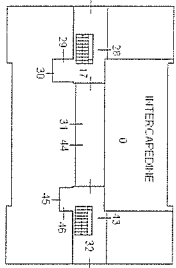
INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DEMANIO DELLO STATO					(1) Proprieta' per 1/1	
1							

Rilasciata da: Servizio Telematico

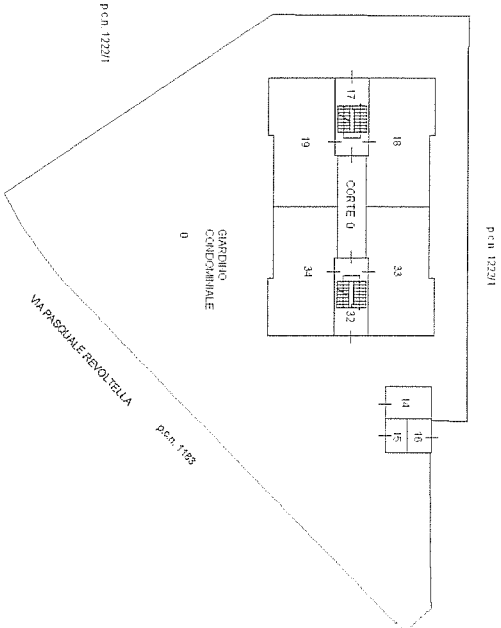
ELABORATO PIANIMETRICO		Compilato da: Passador Luca		Iscritto all'Albo: Geometri		Prov. Trieste		N. 1005	
Comune di Trieste		Sezione: D		Foglio: 8		Particella: 1469		Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subaltemi		Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500					

ELABORATO PLANIMETRICO

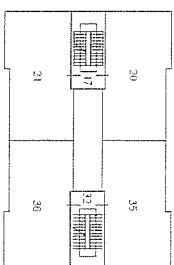
PIANTA PIANO SEMINTERATO



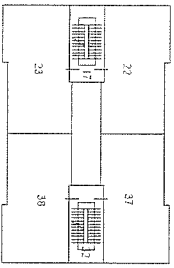
PIANTA PIANO TERRA



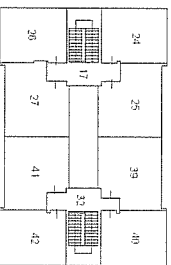
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



LEGENDA:
 0 Parti comuni a tutti i subaltemi
 17 BCNC ai sub da 18 a 31
 32 BCNC ai sub da 33 a 44



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

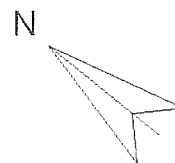
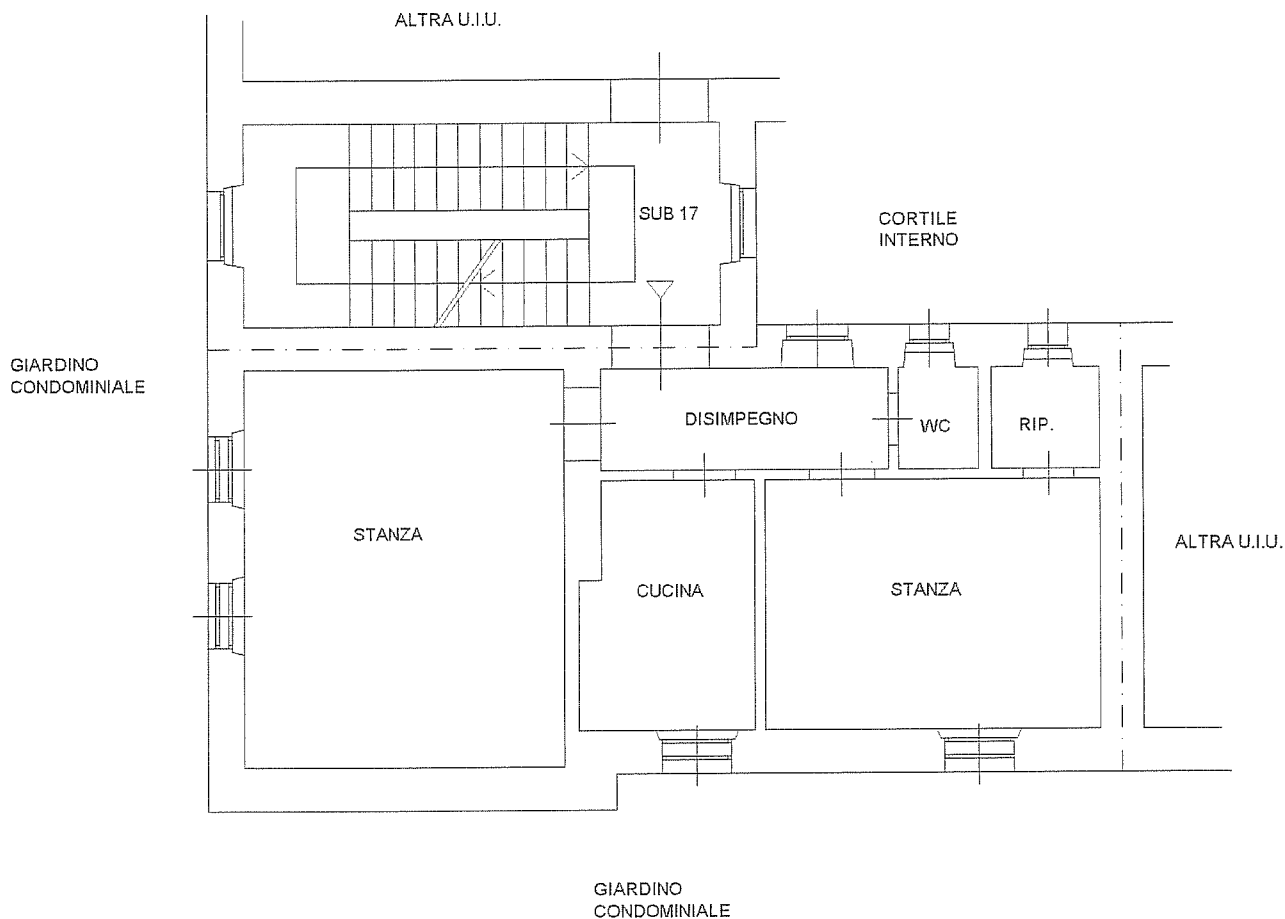
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste
Via Pasquale Revoltella civ. 36

Identificativi Catastali:
Sezione: D
Foglio: 8
Particella: 1469
Subalterno: 21

Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste N. 1005

Scheda n. 1 Scala 1:100

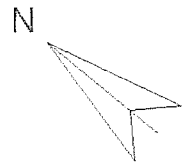
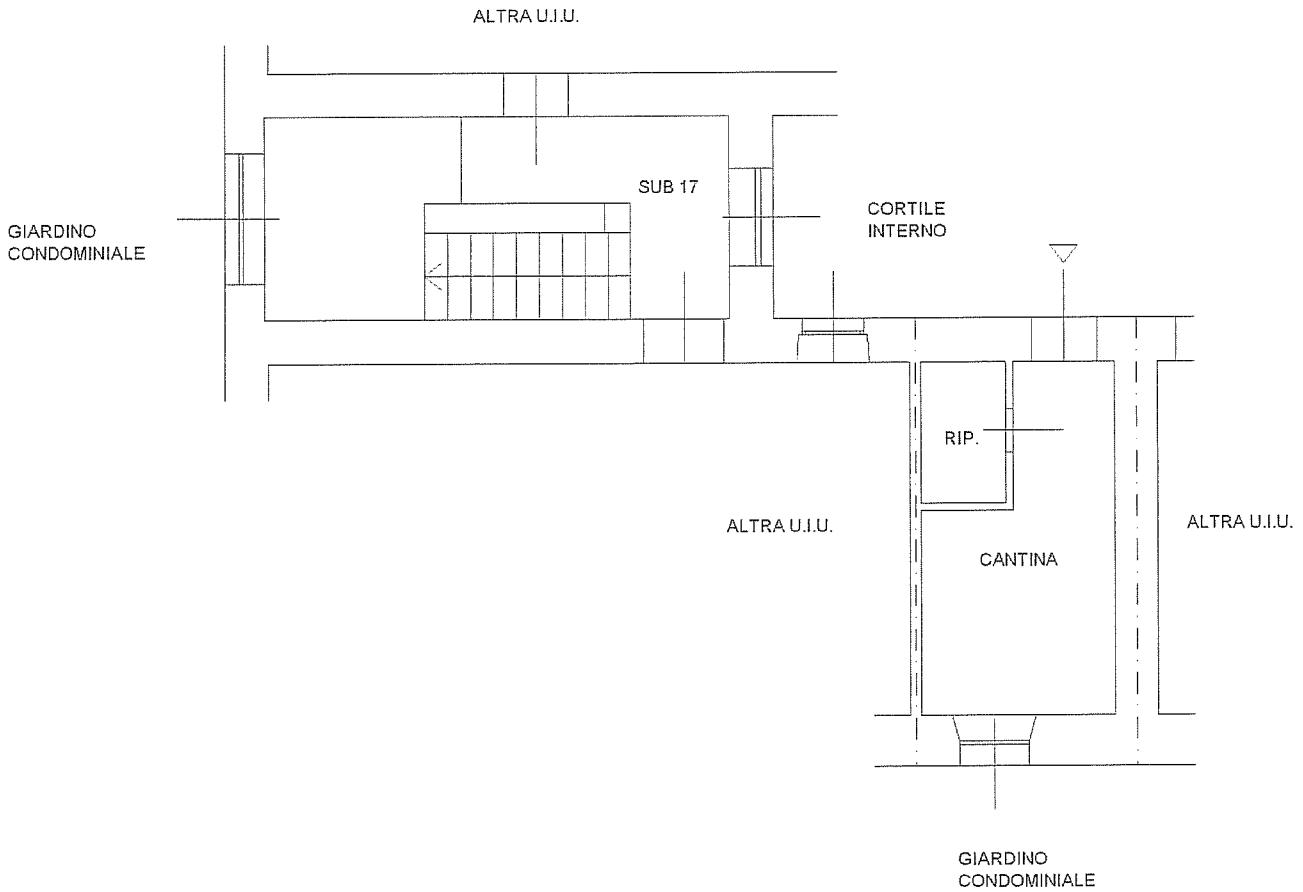
PIANTA PIANO PRIMO
H= 3,10 m



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste	
Via Pasquale Revoltella _____ civ. 36	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Passador Luca
Sezione: D	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 8	Prov. Trieste
Particella: 1469	N. 1005
Subalterno: 31	

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H= 2.80 m



Identificativi Catastali:
Sezione: D
Foglio: 8
Particella: 1469
Subalterno: 27

Compilata da:
Passador Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Trieste N. 1005

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERZO

