12° REPARTO INFRASTRUTTURE
- Comando -
P.zza 1° Maggio, 28 – 33100 UDINE
Tel. 0432-504341-2-3 Fax 0432-414050

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EPN0003

Via Montereale, 17 - PORDENONE

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 ottobre 2011*

Indirizzo: *Via Montereale, 17 – PORDENONE*

Descrizione: *Alloggio al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra di complessivi 11 alloggi, un piano cantinato ed un sottotetto. Il fabbricato ha struttura in muratura portante, tetto a falde con solaio in latero-cemento e rivestimento in coppi.*

Data di costruzione dell'edificio: *1940*

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *///*

Consistenza unità immobiliare: *272 mq.*

Attuale uso unità immobiliare: *libero.*

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
12	455	12	U	A/2	1	10 vani		1.084,56 €
12	455	48	U	C/6	1	11 mq.		27,84 €
12	455	36	U	C/2	1	10 mq.		12,40 €
12	455	39	U	C/2	1	20 mq.		24,79 €
12	455	29	U	C/2	1	27 mq.		33,47 €

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 EPN0003) sita al piano terra del fabbricato ubicato in Provincia di Pordenone, nel Comune di Pordenone, in Via Montereale n° 17.

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 nord ovest della città di Pordenone, dista circa 600 m. dal centro storico della città. L'area in questione è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano, le quali collegano il quartiere con il centro cittadino e gli altri quartieri della città.

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

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, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.
Di rilievo la vicinanza dell'Azienda Ospedaliera Santa Maria degli Angeli.
L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità (foto 3).

Confini

L'area di sedime dell'edificio confina ad est con Via Montereale, a sud con Via del Bersagliere, a nord ed a ovest con edifici residenziali. Il manufatto è ubicato in lotto in pianura, dotato di un'area verde di pertinenza prospiciente la facciata principale, mentre nel retro è presente un'area di parcheggio asfaltata e una tettoia metallica nella quale si trovano i posti auto di pertinenza.

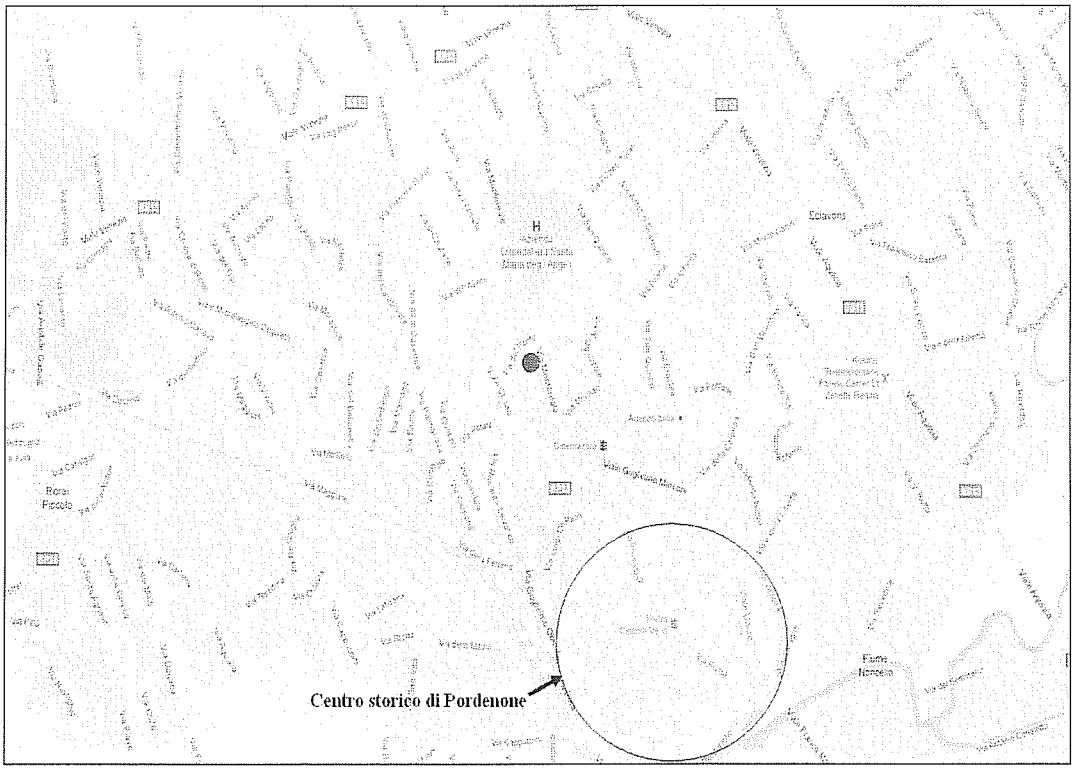

Foto 1 - Mappa di Pordenone, da cui si evince la posizione del fabbricato, rispetto al centro cittadino.

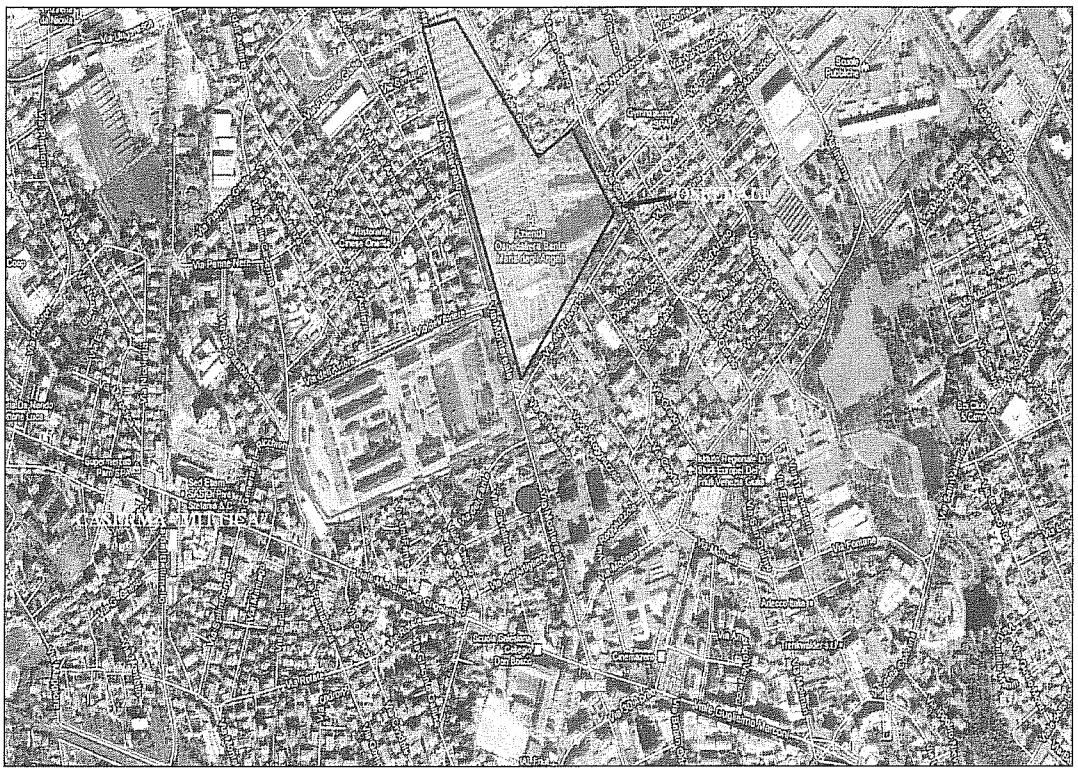

Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico dell'edificio, con la vicinanza al Comando Brigata "Ariete" e all'Ospedale Santa Maria degli Angeli.

Foto 3 – particolare fotografico dal quale si evince che l'edificio non presenta panoramicità.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare, ed è composto da un unico corpo di fabbrica, con undici unità immobiliari aventi un unico corpo scala con accesso principale da Via Montereale, 17 e secondario da Via del Bersagliere che rappresenta anche l'ingresso carraio dell'edificio (foto 4). L'edificio nel suo complesso si compone di:

- piano terra, primo, secondo, terzo con destinazione alloggiativa;
- piano cantinato con destinazione cantine pertinenziali e locale caldaia;
- piano sottotetto destinato a depositi pertinenziali.

Inoltre ogni alloggio è dotato di un balcone in pessime condizioni di manutenzione.

L'edificio inoltre dispone di posti auto pertinenziali, ma non dispone di box auto (foto 5).

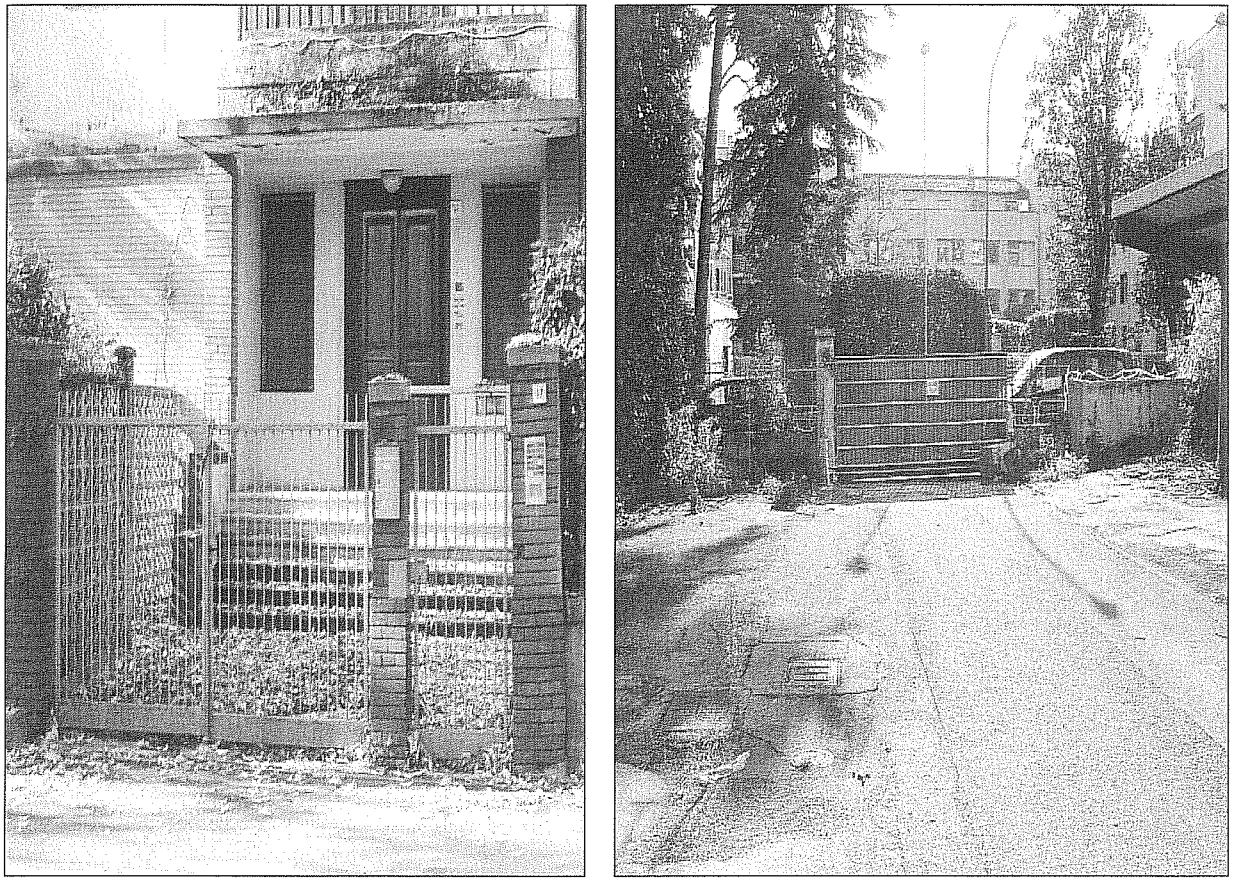

Foto 4 – particolare fotografico dal quale si evince l'ingresso principale e secondario

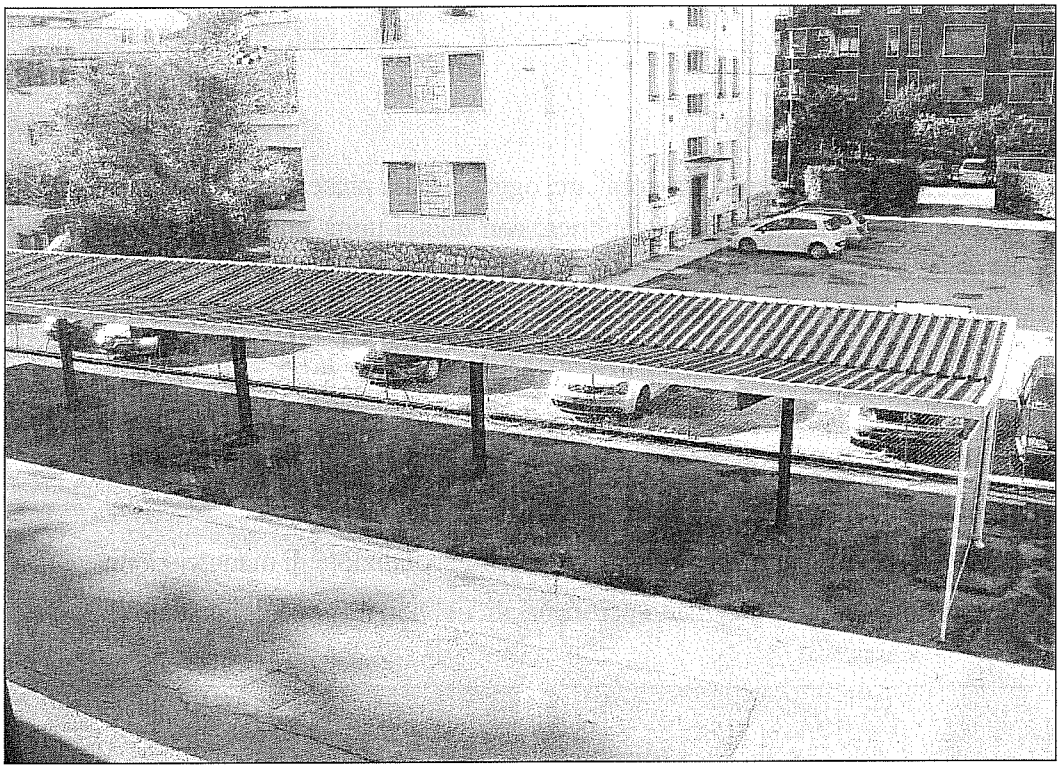

Foto 5 – particolare fotografico dal quale si evince i posti auto pertinenziali al di sotto di una tettoia metallica.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in muratura. La copertura con solaio in latero cemento è a falde con rivestimento in coppi. La qualità degli intonaci e della tinteggiatura esterna è pessima, ciò dovuto alla mancata manutenzione negli anni. (foto 6 e 7).

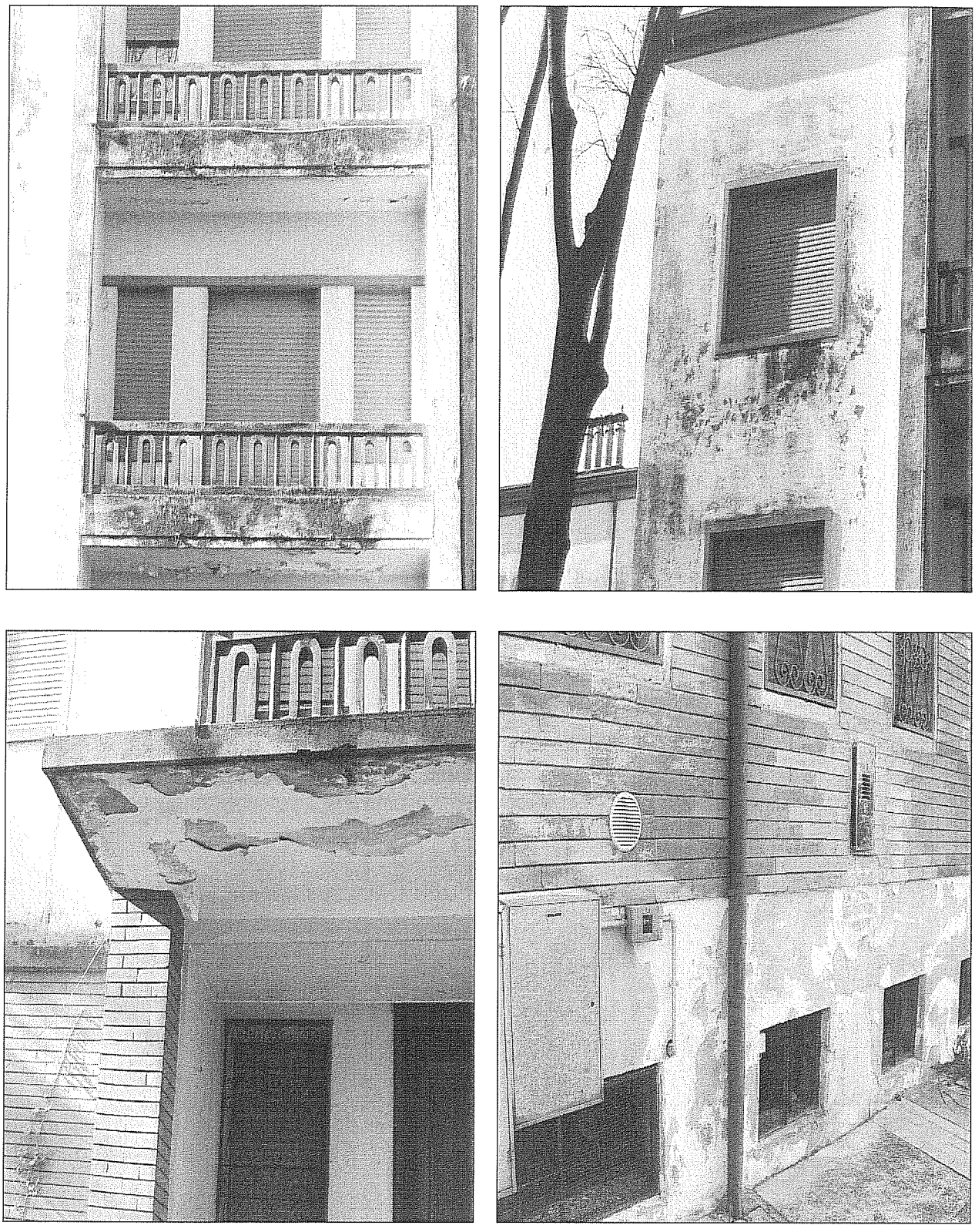

Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate esterne del fabbricato.

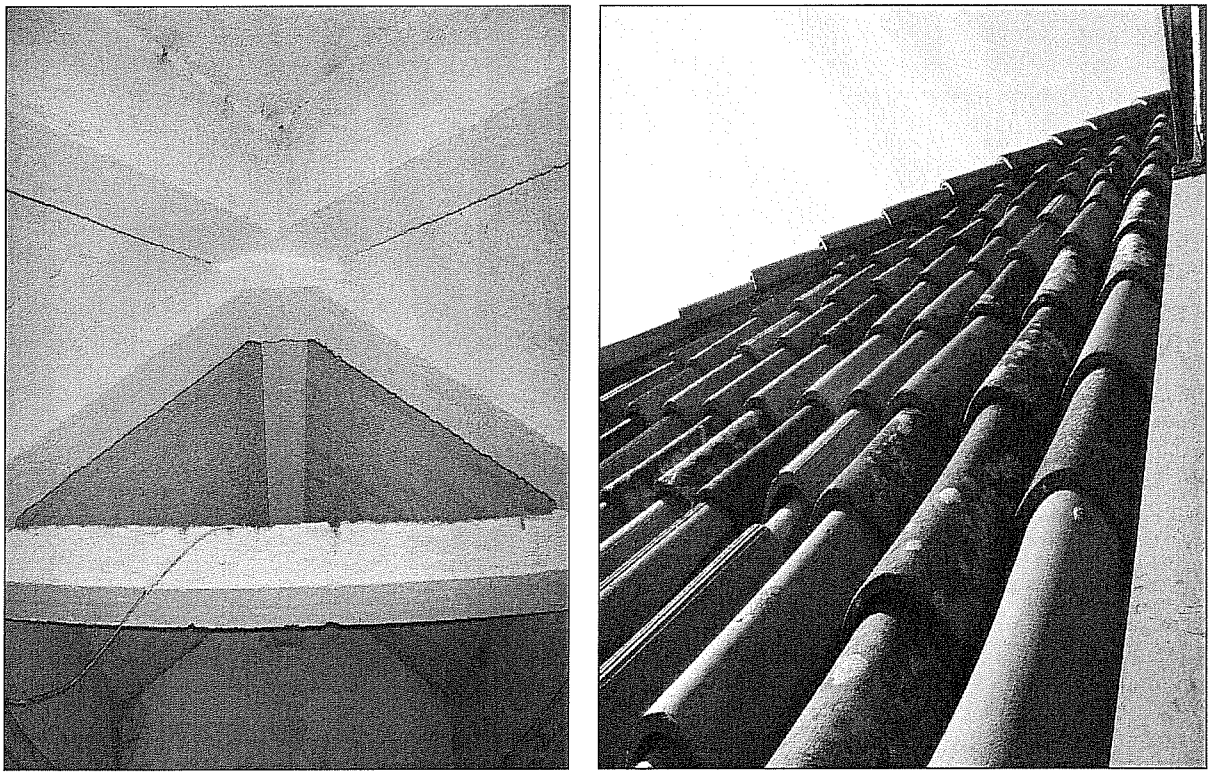

Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato manutentivo delle coperture..

Infissi esterni: trattasi di infissi in alluminio senza taglio termico, dotati di vetro semplice nelle finestre al piano terra e di vetrocamera negli infissi dei restanti piani con avvolgibile in materiale plastico. Lo stato manutentivo degli infissi risulta mediocre (foto 8)

Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato manutentivo degli infissi esterni.

Il corpo scale principale è realizzato in calcestruzzo armato, i gradini sono rivestiti in travertino, il parapetto è costituito da una struttura in muratura ed in ferro con passamano in legno. Nel complesso il vano scale si presenta in pessime condizioni. (foto 9)

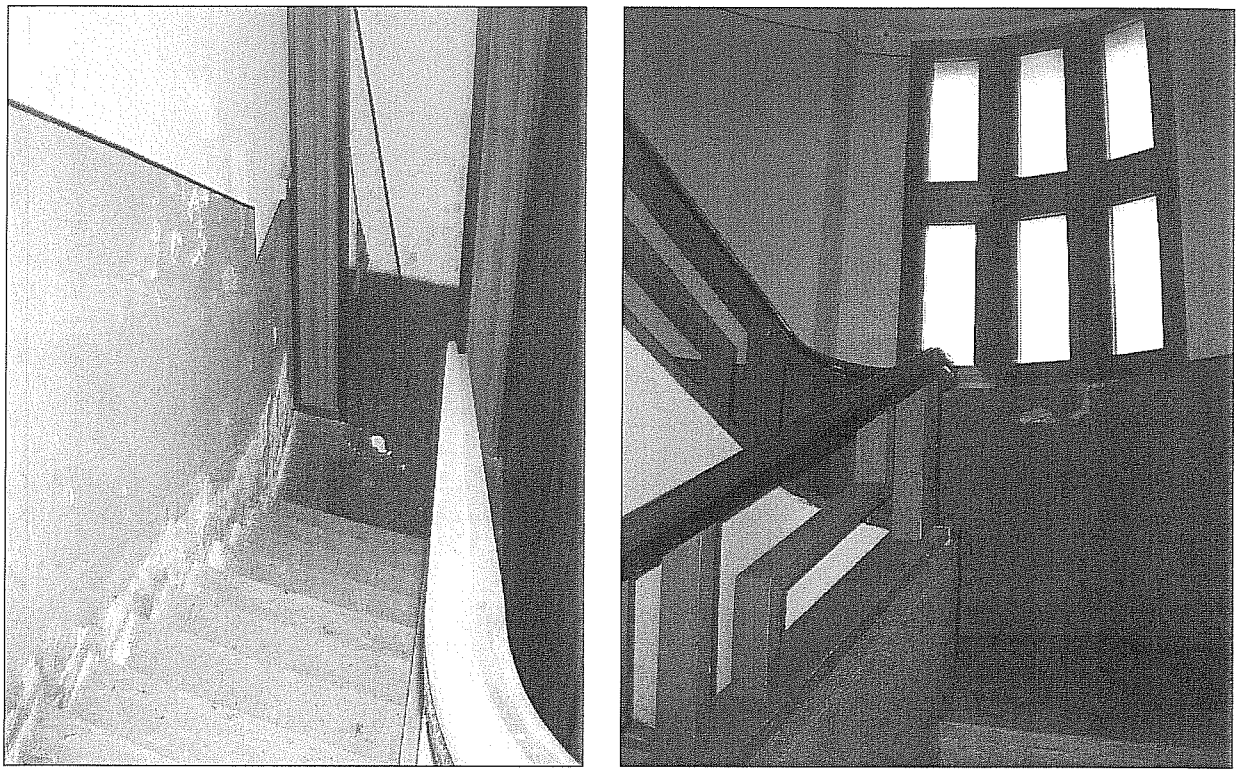

Foto 9 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato manutentivo corpo scale

Nell'edificio è presente un'area verde ad uso esclusivo degli alloggi al piano terra, l'intera area è delimitata da una recinzione lungo tutto il perimetro costituita da muretto con ringhiera in ferro il tutto in pessime condizioni.(foto 10).

Foto 10 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato della recinzione perimetrale

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra della palazzina ed è costituita da 12 locali: soggiorno, 4 camere, cucina, 2 ripostigli, 2 bagni e 2 corridoio/ingresso. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in pessime condizioni. Tre camere, il soggiorno, ingressi/corridoi e i ripostigli sono pavimentate in parquet mentre i restanti locali in piastrelle di ceramica. (vds. fig. 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 alla presente relazione).

I tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni, realizzati in legno tamburato liscio, si presentano in buone condizioni. La porta di ingresso è blindata (foto 4 e 5 dell'Allegato 1).

Infissi esterni: trattasi di infissi in alluminio senza taglio termico, dotati di vetro semplice con avvolgibile in materiale plastico. Lo stato manutentivo degli infissi risulta mediocre.

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di box auto, ma sono presenti i posto auto coperti pertinenziali, inoltre ogni unità immobiliare è dotata di due cantine pertinenziali e di un deposito nel sottotetto.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente;
- impianto video citofonico non funzionante (foto 6 dell'Allegato 1);

– impianto di riscaldamento centralizzato.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

– impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente (foto 7 dell'Allegato 1);
– impianto idrico-sanitario;
– impianto di riscaldamento centralizzato.

Stato manutentivo dell'edificio

– *Prospetti esterni:* la qualità degli intonaci e della tinteggiatura esterna è in uno stato pessimo dovuto alla mancata manutenzione negli anni;
– *Impianto elettrico:* l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia.
– *Copertura:* costituita da una struttura in latero cemento a falde con rivestimento in coppi. Le condizioni generali della copertura nel suo complesso sono discrete;
– *Scale e parti comuni:* Il corpo scale principale è realizzato in calcestruzzo armato, i gradini sono rivestiti in travertino, il parapetto è costituito da una struttura in muratura ed in ferro con passamano in legno. Nel complesso il vano scale si presenta in pessime condizioni;
– L'edificio è dotato di *impianto di riscaldamento centralizzato* con la caldaia a gasolio nel piano cantinato. Tale impianto è in condizioni pessime in quanto l'assenza d'utilizzo e di manutenzione ne hanno causato il deterioramento.

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti:* Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in pessime condizioni. Tre camere, il soggiorno, ingresso/corridoio e i ripostigli sono pavimentate in parquet mentre i restanti locali in piastrelle di ceramica.;
- *pareti e soffitti:* lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta mediocre in quanto è presente qualche macchie di muffa e di umidità negli intonaci;
- *infissi esterni:* trattasi di infissi in alluminio senza taglio termico, dotati di vetro semplice nelle finestre al piano terra con avvolgibile in materiale plastico. Lo stato manutentivo degli infissi risulta mediocre;
- *infissi interni:* realizzati in legno tamburato liscio, si presentano in buone condizioni. La porta di ingresso è blindata;
- *impianto elettrico:* non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici:* Lo stato complessivo di tale impianto è da ritenersi pessimo;
- *impianto termico:*centralizzato con la caldaia a gasolio nel piano cantinato. Tale impianto è in condizioni pessime in quanto l'assenza d'utilizzo e di manutenzione ne hanno causato il deterioramento.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	PESSIMO	**NON PESSIMO**
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 PORDENONE – Comune di PORDENONE 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 B3 residenziale di completamento intensivo.

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 (m^2)	272 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	11 mq.
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	//

Eventuale superficie catastale cantine (m^2)	44 mq.
Eventuale superficie catastale deposito sottotetto (m^2)	17 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.

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

Documentazione fotografica.

Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'ingresso/corridoio e delle camere (parquet).

Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione della cucina.

Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione del bagno.

.

Foto 4 - porta interna in legno tamburato.

Foto 5 – porta esterna d'ingresso blindata.

Foto 6 – videocitofono all'interno dell'appartamento.

Foto 7 – quadro elettrico dell'unità immobiliare.