



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0018

Via Trento, 97 – 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: 02 febbraio 2012

Indirizzo: Via Trento,97–UDINE (UD)

Descrizione: Alloggio al terzo piano, di una palazzina costituita da 4 piani fuori terra e piano scantinato. Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento. Il tetto, con l'orditura in legno è costituito da un unico corpo principale a falde, rivestito con coppi.

Data di costruzione dell'edificio: 1950

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///

Consistenza unità immobiliare: 146 mq

Attuale uso unità immobiliare: libero

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
41	1707	13	001	A/3	3	7,5 vani		619,75 €
41	1707	30	001	C/2	2	16 mq.		57,02 €

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 EUD 0018) sita al terzo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Trento, n°97.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto si trova nel centro del abitato di Udine. (Fig. 1). Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di buon pregio, costituita principalmente da piccoli complessi abitativi (Foto 1). La zona è ben dotata di servizi quali ad esempio istituti bancari, attività commerciali, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche, ufficio postale, teatro comunale, luoghi di culto e centri sportivi ma in compenso è caratterizzata da un'estesa area verde tutt'attorno.

L'area all'interno del quale si trova l'edificio è delimitata da un muro perimetrale realizzato in muratura dotato di ringhiera metallica il cui stato conservativo è mediocre (Foto 2). All'interno dello stesso perimetro oltre all'edificio in oggetto si trova anche un secondo edificio in gestione all'amministrazione difesa, in particolare l'edificio corrispondente al numero civico 101 della stessa via Trento. L'area compresa fra i due edifici è comune ad entrambi come anche l'ingresso carraio. Gli accessi carraio e pedonale al complesso abitativo, si trovano entrambi su via Trento.

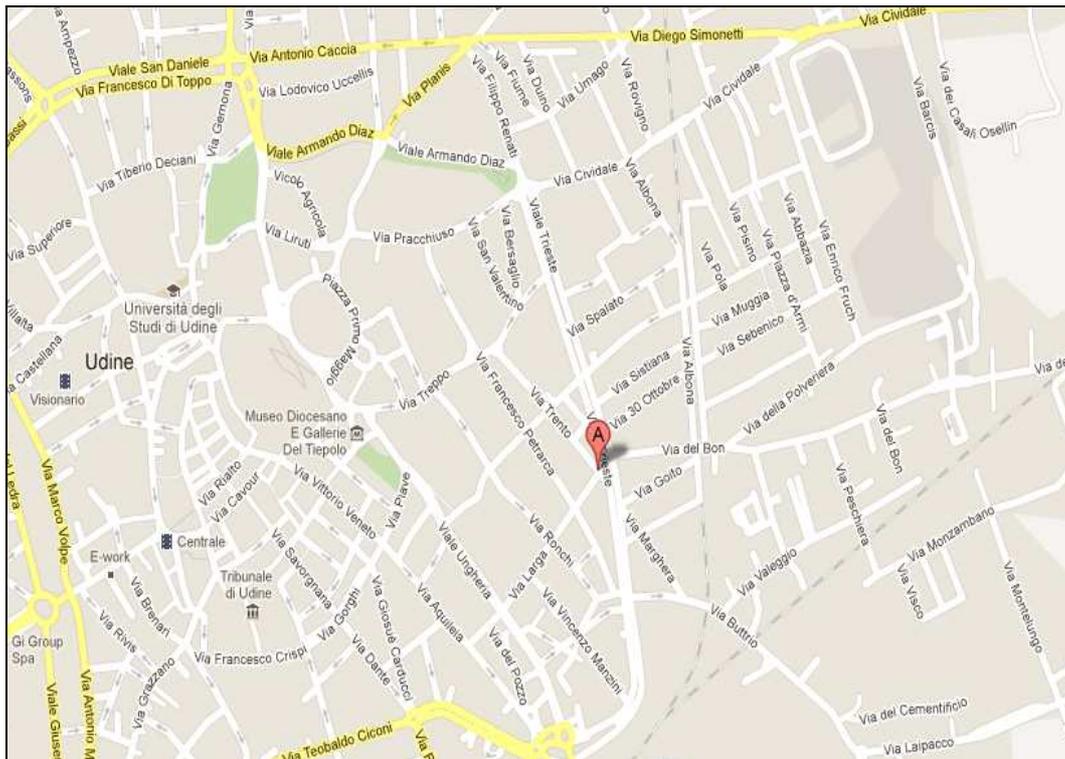


Fig. 1 - Mappa di Udine, da cui si evince la posizione del fabbricato(A).

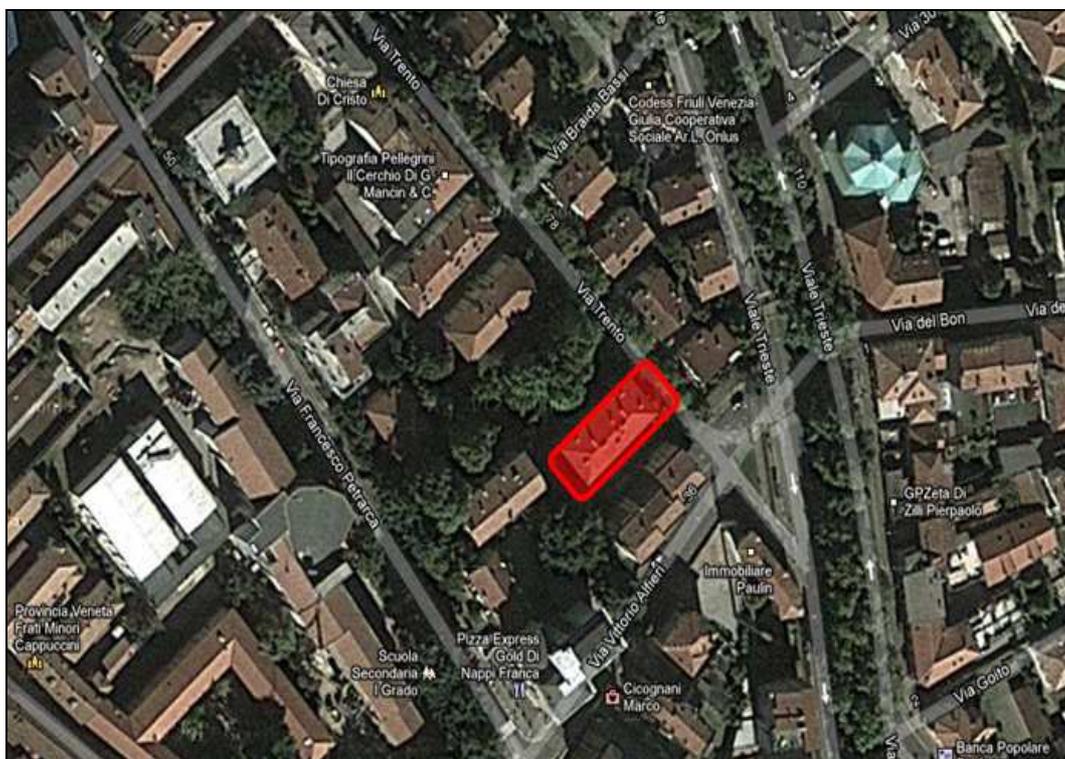


Foto 1 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici con destinazione residenziale.

Confini

L'area di sedime è delimitata, a sud da via Alfieri, a est da via Trento, a ovest e a nord dagli edifici circostanti. L'edificio è ubicato in un lotto posto in piano e ad una buona distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' area di pertinenza adibita a giardino e parcheggio tutt'attorno.



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al muro perimetrale che delimita il giardino di pertinenza del fabbricato.

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. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da un vano scala senza ascensore.

L'edificio si compone di:

- Piano scantinato adibito a depositi pertinenziali (Foto 3);
- Quattro piani con destinazione alloggiativa (Foto 4);
- Sottotetto non abitabile;
- Tetto a falde con orditura in legno e rivestimento in coppi.



Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evincono le caratteristiche principali del piano scantinato.



Foto 4 – Particolare fotografico dal quale si evince i caratteri generali dell'edificio in oggetto.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero cemento. Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con pittura. La copertura è costituita da due falde con orditura in calcestruzzo armato e rivestimento con coppi. Le condizioni generali della copertura sono scadenti in quanto soggetta a infiltrazioni.

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta non scadente. Le porzioni di superficie deteriorate sono inferiori al 10% della superficie totale. (Foto 5).



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate.

Le parti comuni esterne e interne si presentano in condizioni non scadenti. Il totale delle superfici danneggiate e/o da manutenzione è inferiore al 30% della superficie totale. (Foto 6 e 7).

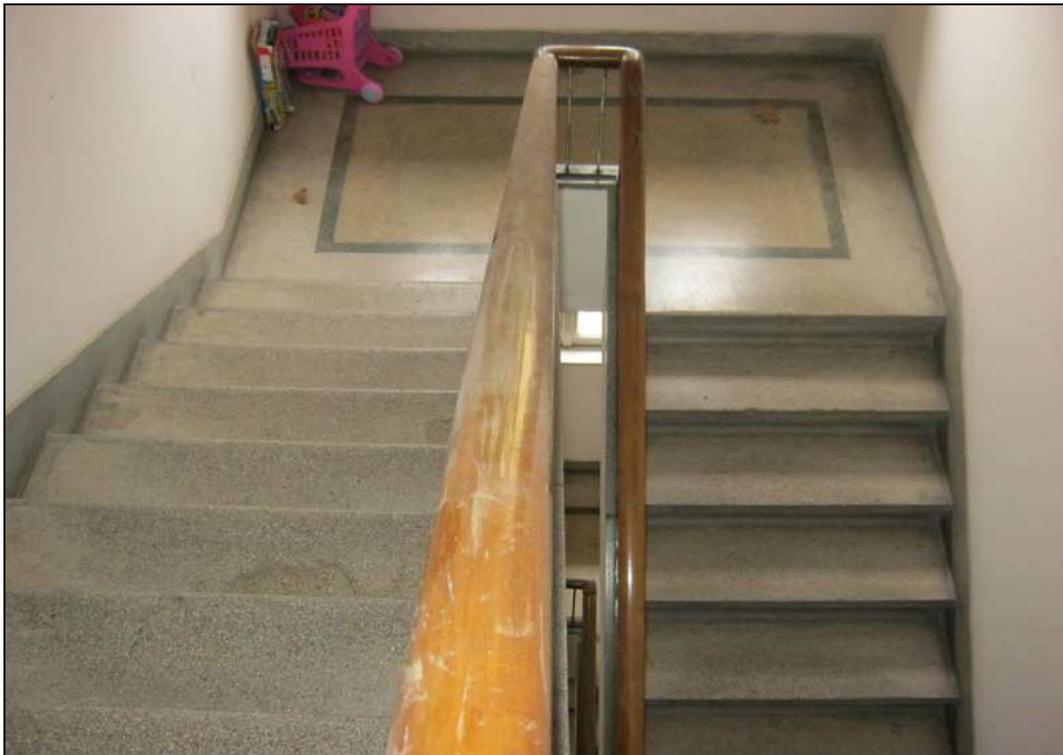


Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni interne.



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni esterne .

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al terzo piano della palazzina ed è costituita da 9 locali: corridoio/ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagno e ripostiglio.

L'alloggio è dotato di un balcone. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è non scadente. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto pavimentate con parquet. (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 con inserti di vetro, si presentano in scadenti condizioni. La porta di ingresso è in legno, rinforzata. (Foto 4 dell'Allegato 1).

Gli infissi esterni si presentano in condizioni non scadenti. Sono costituiti da infisso in alluminio dotato di vetrocamera. Tutti gli infissi sono dotati inoltre di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente (Foto 5 dell'Allegato 1).

L'unità immobiliare è inoltre dotata di:

- un locale deposito materiali nel piano scantinato.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- 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.

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 autonomo a gas.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni:* Lo stato conservativo generale delle facciate esterne è non scadente. Il totale delle superfici gravemente deteriorate è inferiore al 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico e citofonico:* l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia.
- *Copertura:* a falde con orditura in calcestruzzo armato e rivestimento in coppi, presenta alcune infiltrazioni. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi scadente;
- *Scale e parti comuni:* lo stato conservativo delle parti comuni interne è non scadente. Le parti danneggiate non superano il 30% della superficie totale e non presentano lesioni diffuse e/o

passanti.

- *Impianto di riscaldamento centralizzato: //*

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	<i>//</i>	<i>//</i>
Ascensore	<i>//</i>	<i>//</i>

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 scadente	

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti:* Lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto pavimentate con parquet. Il totale della superficie che necessita la sostituzione è inferiore al 30% della superficie totale;
- *pareti e soffitti:* lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta non scadente. Il totale della superficie che necessita il rifacimento è inferiore al 30%;
- *infissi esterni:* Gli infissi esterni si presentano in condizioni non scadenti in quanto meno del 50% della dotazione presente non garantisce una corretta tenuta agli agenti atmosferici. Tutti gli infissi sono costituiti da infisso in alluminio dotato di vetrocamera e sono dotati inoltre di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente;
- *infissi interni:* si presentano in scadenti condizioni, tali infissi sono realizzati in legno con inserti di vetro. La porta di ingresso è in legno rinforzata. Oltre il 50% degli infissi necessita la sostituzione;
- *impianto elettrico:* non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici:* L'impianto si presenta in scadenti condizioni in

quanto lo stato di vetustà dell'intera rete di distribuzione ne impone l'intera sostituzione;

- *impianto di riscaldamento*: autonomo a gas, nel complesso tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto lo stato di vetustà attuale comporta la necessaria sostituzione di oltre il 50% dello stesso;

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 di riscaldamento	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 RMB1 residenziale mista.

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)	146 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)	25 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 (€)
//		

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa e relative visure;

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

Udine, _____

Documentazione fotografica.



Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione della cucina.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione del bagno.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione delle camere.



Foto 4 – infisso interno.



Foto 5 – infisso esterno.



Foto 6 – quadro elettrico.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2012

Data: 25/01/2012 - Ora: 13.30.42 Fine
 Visura n.: T263299 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)	
	Provincia di UDINE	
Catasto Terreni	Foglio: 41 Particella: 1707	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito Dominicale Agrario
1	41	1707		-	ENTE URBANO	16 00			Tipo mappale del 14/10/2011 n. 357381 2/2011 in atti dal 14/10/2011 (protocollo n. UD06357381) presentato il 14/10/2011
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 41 N. 1538, 1539							

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=-200

Ufficio Provinciale di UDINE - Direttore: GIUSEPPE ROVEDO

Per Visura



E=700

Particella: 1707

Comune: UDINE
Foglio: 41

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

25-Jan-2012 13:31
Prot. n. T263672/2012

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2012

Data: 25/01/2012 - Ora: 10.48.57
Visura n.: T126515 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 41 Particella: 1707 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1707	13	1		A/3	3	7,5 vani	Euro 619,75	VARIAZIONE del 23/11/2011 n. 97733 - 1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. UD0395268) FRAZIONAMENTO E FUSIONE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA TRENTO n. 97 piano: 3 interno: 8-									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO DIFESA ESERCITO) con sede in ROMA			
1			80411120589*	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2012

Data: 25/01/2012 - Ora: 11.42.58
Visura n.: T179869 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 41 Particella: 1707 Sub.: 30

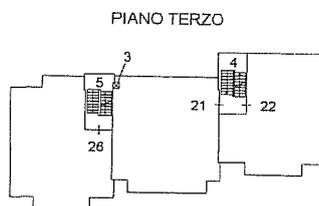
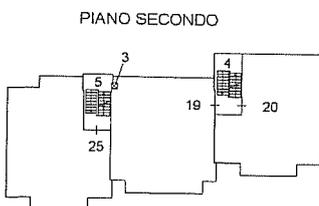
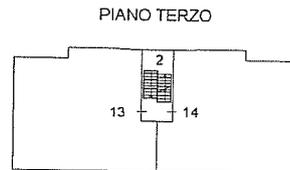
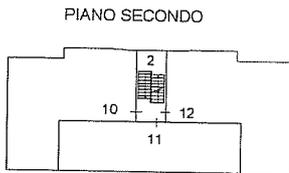
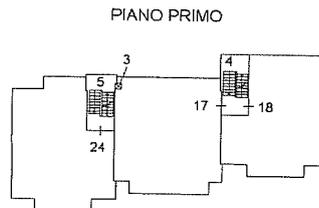
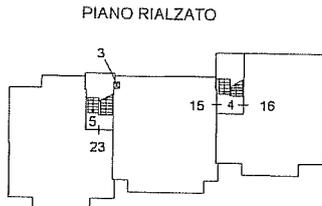
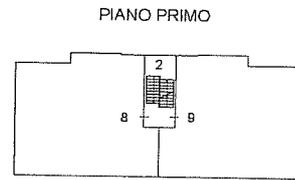
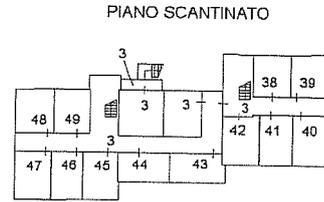
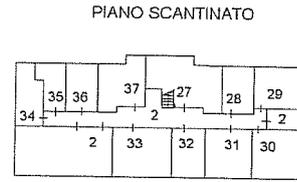
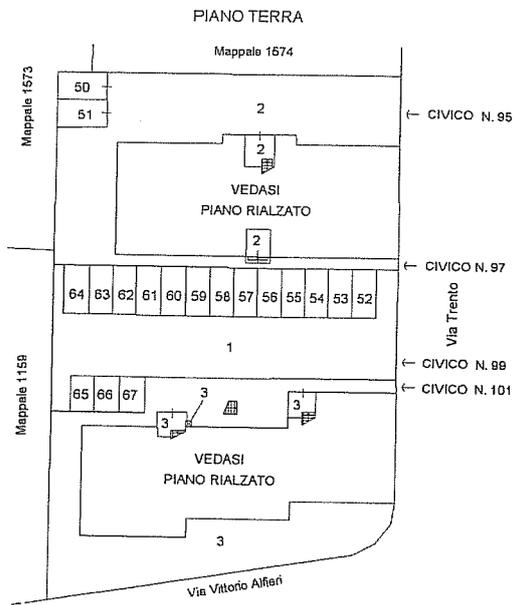
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		41	1707	30	1		C/2	2	16 m ²	Euro 57,02	VARIAZIONE del 23/11/2011 n. 97733 .1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. UD0395268) FRAZIONAMENTO E FUSIONE -VARIAZIONE DI TOPONMASTICA
Indirizzo		VIA TRENTO n. 97 piano: S1;									
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) con sede in ROMA		
			80411120589*	(1) Proprieta ` per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

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

Via Trento

civ. 97

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 1707

Subalterno: 13

Compilata da:
Abrami Pierdomenico

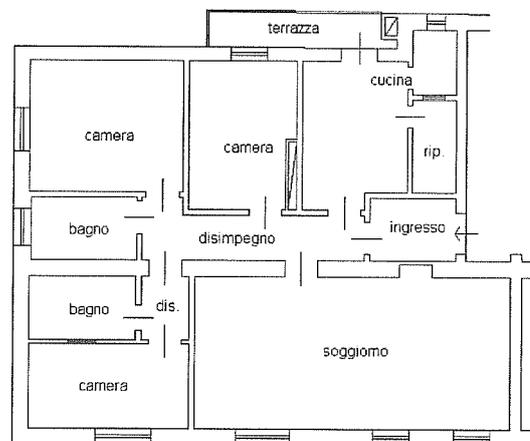
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 1942

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO
H = 3.00 m



