



**12° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**- Comando -**

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

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**Alloggio codice EGO0022**

**Via Ristori 52/1, GORIZIA**



**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:** *Via Adelaide Ristori 52/1 – GORIZIA.*

**Descrizione:** *Alloggio al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra di complessivi 8 alloggi. Il fabbricato ha struttura in muratura portante, tamponatura esterna in muratura, tetto a falde, orditura con travi in legno e rivestimento in coppi.*

**Data di costruzione dell'edificio:** *1910 (presunto)*

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

**Consistenza unità immobiliare:** *173 mq.*

**Attuale uso unità immobiliare:** *libero.*

**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
24	1195	41	1	A/3	4	6,5 vani		402,84 €
24	1195	44	1	C/6	1	13 mq.		18,80 €

## 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 EGO0022) sita al piano terra del fabbricato ubicato in Provincia di Gorizia, nel Comune di Gorizia, in Via Adelaide Ristori civ. n°52/1.

## 2. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito all'interno di un comprensorio costituito da un'ampia area verde al cui interno insistono n.3 edifici residenziali destinati tutti ad alloggi demaniali. L'area in cui è sito questo comprensorio è una zona semi centrale del quadrante sud est della città di Gorizia, servita da linee di trasporto pubblico urbano.

Il quartiere si trova all'interno del perimetro costituito da Via Adelaide Ristori, Via Trieste e Via Gian Lorenzo Cipriani, le quali costituiscono le principali vie di comunicazione 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, Università, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Di rilievo la vicinanza dell'Ospedale Civile di Gorizia.

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

### Confini

L'area di sedime si trova all'interno del comprensorio prima citato di conseguenza confina a nord con Via Ristori, mentre ad est, ovest ed a sud confina con l'area verde e i restanti edifici del suddetto comprensorio. Il manufatto è ubicato in un lotto posto in piano e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto è dotato di una cospicua area verde.

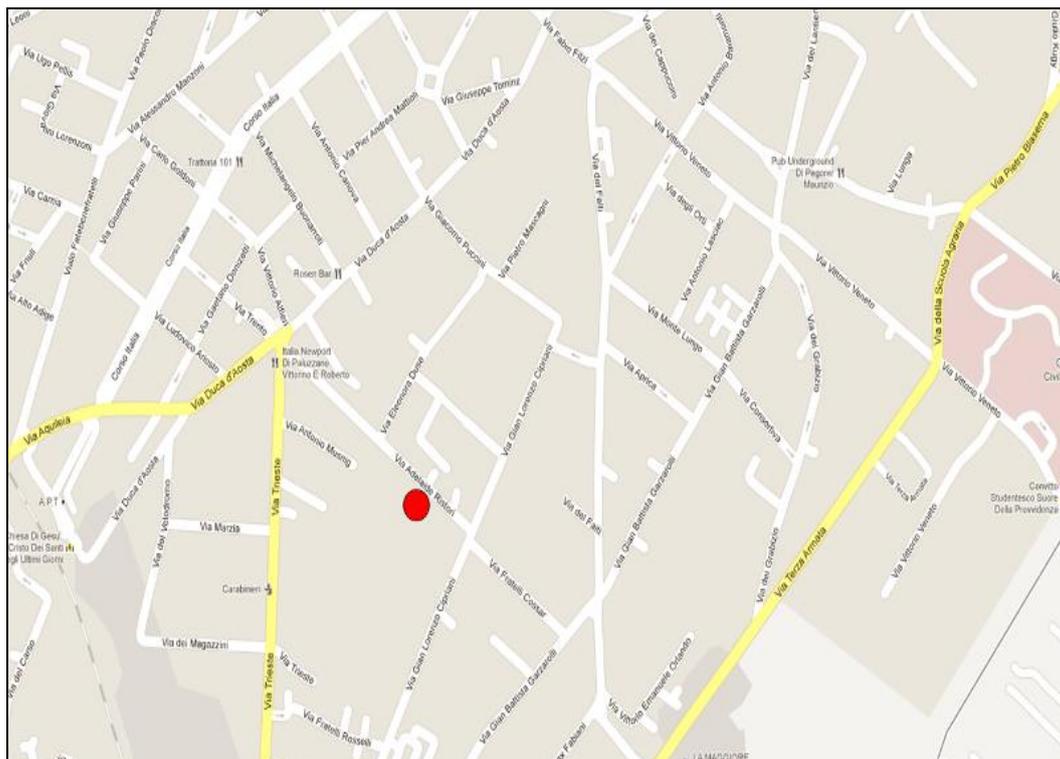


Foto 1 - Mappa di GORIZIA, da cui si evince la posizione di prossimità del fabbricato alle principali vie di comunicazione.

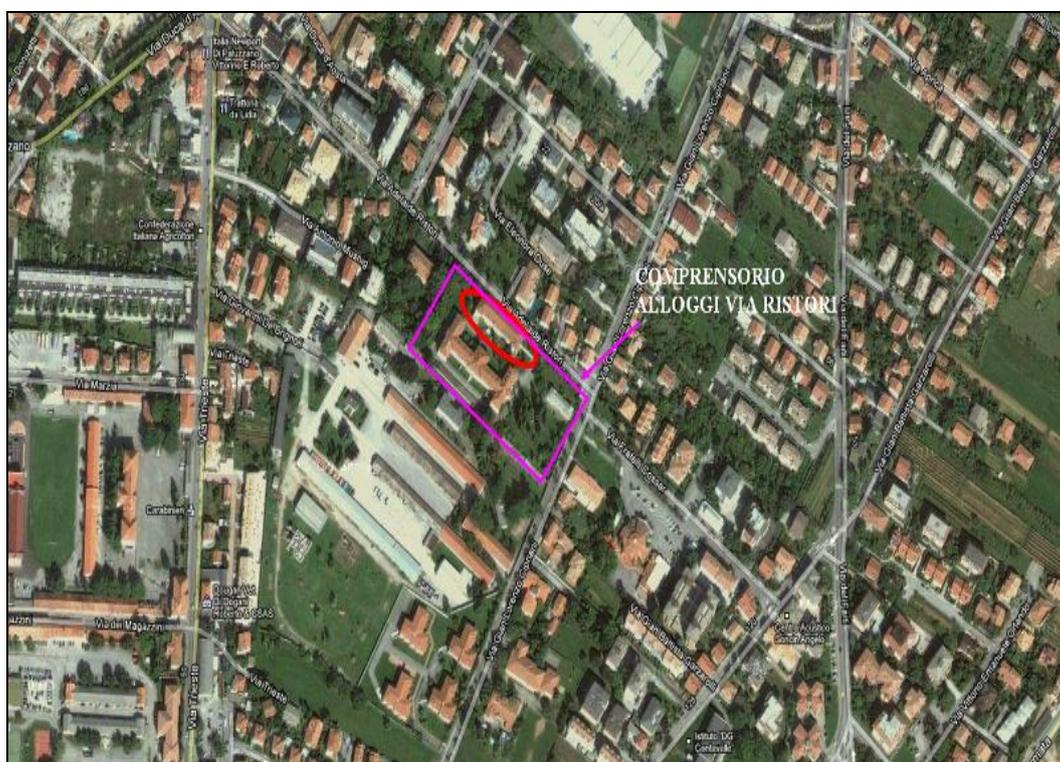
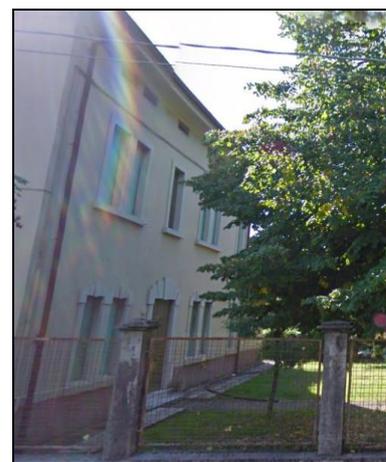


Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici plurilaterali di destinazione residenziale.

### 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 tre vani scala, una con accesso da Via Ristori e le restanti con accesso dalle strade interne al comprensorio (foto 3).



*Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evince i tre ingressi di Via Ristori 52/2*

Si compone di:

- Piano terra e primo piano con destinazione alloggiativa;
- Sottotetto e tetto in coppi con orditura in travi di legno.

L'edificio dispone di box auto, depositi sottotetto, posti auto, in numero inferiore al numero degli alloggi (foto 4).



*Foto 4 – Particolare fotografico dei box auto e dell'area verde e di parcheggio dell'edificio.*

### Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura in muratura portante e tamponature esterne in muratura. Il tetto si presenta in scadenti condizioni realizzato a falde con orditura in travi in legno e copertura in coppi (foto 5), la qualità degli intonaci esterni risulta mediocre in quanto presente qualche rigonfiamento, distacco di materiale e della tinteggiatura (foto 6).



*Foto 5 – Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di copertura dell'edificio (copertura a falde).*



*Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince l'aspetto e lo stato conservativo delle facciate esterne del fabbricato. Vista lato nord.*

Gli infissi esterni sono negli appartamenti al piano terra in scadenti condizioni, realizzati in legno verniciato bianco con vetro semplice, mentre negli alloggi al primo piano le finestre sono in buone condizioni, realizzati in alluminio con vetrocamera, ambedue tipologie di infissi hanno avvolgibili in materiale plastico (foto 7)



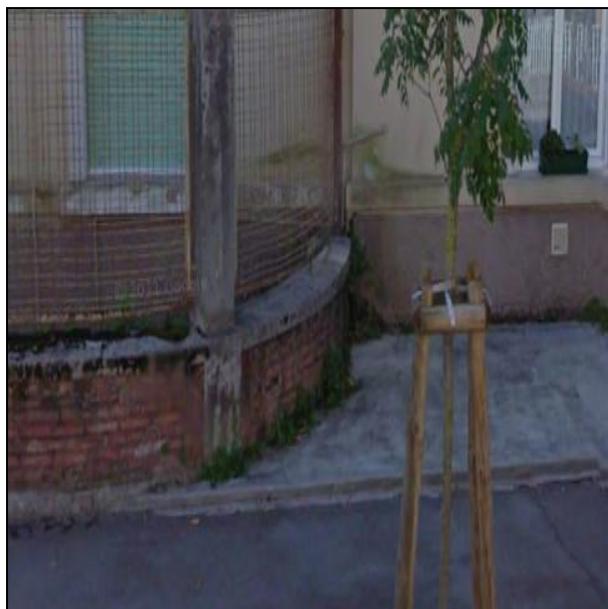
*Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia e lo stato di conservativo degli infissi esterni (al piano terra in legno e al primo piano in alluminio).*

Nell'edificio sono presenti tre corpi scala realizzati in cemento armato, quello centrale con rivestimento in pietra si presenta in condizioni non scadenti, mentre i restanti corpi scala con rivestimento in travertino lucidato si presentano in buono stato, tutte le ringhiere sono in ferro verniciato con passamano in legno (foto 8).



*Foto 8 – Particolare fotografico dal quale si evincono le caratteristiche architettoniche e lo stato conservativo dei tre corpi scala.*

Le parti comuni (accessi, marciapiedi, facciata esterna, muretti perimetrali, atri d'ingresso e sottotetto) sono in condizioni non scadenti, in quanto i pavimenti esistenti sono usurati, sono presenti alcune macchie d'umidità di risalita con distacco e rigonfiamento di intonaco, in ogni caso tali deterioramenti sono inferiori al 30% della superficie totale (foto 9).



*Foto 9 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni, dei marciapiedi e muretti perimetrali*

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

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra della palazzina ed è costituita da 9 locali: tre camere, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e corridoio/ingresso. L'alloggio non è dotato

di balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali, si presentano nel complesso in uno stato non scadente (vds. fig. 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 alla presente relazione).

I tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni si presentano in uno buono stato, sono realizzati in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno tamburato (foto 4 e 5 dell'Allegato 1).

Le finestre sono in legno verniciato con vetro semplice e avvolgibile in materiale plastico, si presentano in scadenti condizioni.

L'unità immobiliare in oggetto è provvista di posto auto scoperto.

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

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico e di illuminazione esterna non adeguato alla normativa vigente;
- impianto citofonico;
- impianto smaltimento acque reflue.

### **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 citofonico;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano (foto 7 dell'Allegato 1).

### **Stato manutentivo dell'edificio**

- *Prospetti esterni*: la qualità degli intonaci esterni non risulta scadente, in quanto presenta qualche rigonfiamento e distacco di materiale, nel complesso comunque la superficie degradata non supera il 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.
- *Copertura*: Il tetto realizzato a falde con copertura in coppi e orditura in travi di legno, si presenta in scadenti condizioni in quanto sono presenti alcune infiltrazioni di acqua piovana;
- *Scale e parti comuni*: i corpi scala interni e le restanti parti comuni si presentano in condizioni non scadenti, in quanto non sono presenti lesioni diffuse passanti;
- L'edificio è sprovvisto di *impianto di riscaldamento ed ascensore*.

<b>Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	<b>X</b>	
<b>Copertura</b>	<b>X</b>	
<b>Scale, e parti comuni</b>		<b>X</b>
<b>Ascensore</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*: piastrelle di ceramica in tutti i locali. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni non risulta scadente in quanto le superfici per cui si rende necessario il rifacimento sono inferiori al 30% della superficie totale;
- *Pareti, soffitti e controsoffitti*: lo stato conservativo delle pareti, soffitti e controsoffitti risulta scadente in quanto le superfici che necessitano interventi di rifacimento sono superiori al 30% delle superfici totale; il controsoffitto attualmente presente in tutti i locali, necessario in considerazione dell'altezza degli stessi, richiede il totale rifacimento;
- *infissi esterni*: si presentano in condizioni scadenti, in quanto sono riscontrati problemi di tenuta agli agenti atmosferici tale da rendere necessaria la sostituzione della totale dotazione presente;
- *infissi interni*: si presentano in buono stato e sono realizzati in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno tamburato;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in condizioni non scadenti in quanto la rete non presenta consistenti malfunzionamenti tali da richiedere l'integrale rifacimento dell'impianto;
- *impianto termico*: autonomo con caldaia a metano, in condizioni scadenti in quanto non risultano negli anni interventi di manutenzione e attualmente l'intera rete necessita l'intera sostituzione dovuta alla vetustà della tubazione.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</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' unità immobiliare 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**

Nessuna servitù attiva e passiva riconosciuta.

## **4. DATI CATASTALI**

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di GORIZIA – Comune di GORIZIA 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 militare.

## 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>	173 mq.
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<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>	13 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.*



*Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione bagno.*



*Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione delle camere.*



*Foto 4 - porta interna in legno tamburato.*



*Foto 5 – porta esterna in legno tamburata d'ingresso*



*Foto 6 – quadro elettrico dell'unità immobiliare.*



*Foto 7 - caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo a metano.*

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2011

Data: 19/12/2011 - Ora: 13.52.54

Fine

Visura n.: T258546 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GORIZIA ( Codice: E098A)
Catasto Terreni	Sezione di GORIZIA (Provincia di GORIZIA) Foglio: 24 Particella: 1195

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale		Agrario
1	24	1195		-	ENTE URBANO	1 32 02				Tipo mappale del 25/10/2011 n. 129180. 1/2011 in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. GO0129180) presentato il 19/10/2011
Notifica <span style="float: right;">Partita</span> <span style="float: right;">1</span>										
Annotazioni: <span style="float: right;">di immobile: SR</span>										

Rilasciata da: Servizio Telematico



N=800

E=-66400

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2011

Data: 13/12/2011 - Ora: 08.45.41

Fine

Visura n.: T21045 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>GORIZIA</b> ( Codice: E098) Provincia di <b>GORIZIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: B Foglio: 24 Particella: 1195 Sub.: 41

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	B	24	1195	41	1		A/3	4	6,5 vari	Euro 402,84	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 32914 .1/2011 in atti dal 16/11/2011 (protocollo n. GO0138544) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -FRAZIONAMENTO E FUSIONE
<b>Indirizzo</b>		VIA ADELAIDE RISTORI n. 52/1 piano: T;									
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

**INTESTATO**

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

Rilasciata da: Servizio Telematico

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2011

Data: 13/12/2011 - Ora: 08.47.28

Fine

Visura n.: T22080 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GORIZIA ( Codice: E098) Provincia di GORIZIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: B Foglio: 24 Particella: 1195 Sub.: 44

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	B	24	1195	44	1		C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Euro 18,80	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 32914. J/2011 in atti del 16/11/2011 (protocollo n. GO0138544) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -FRAZIONAMENTO E FUSIONE
<b>Indirizzo</b>		VIA ADELAIDE RISTORI n. 54 piano: T:									
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

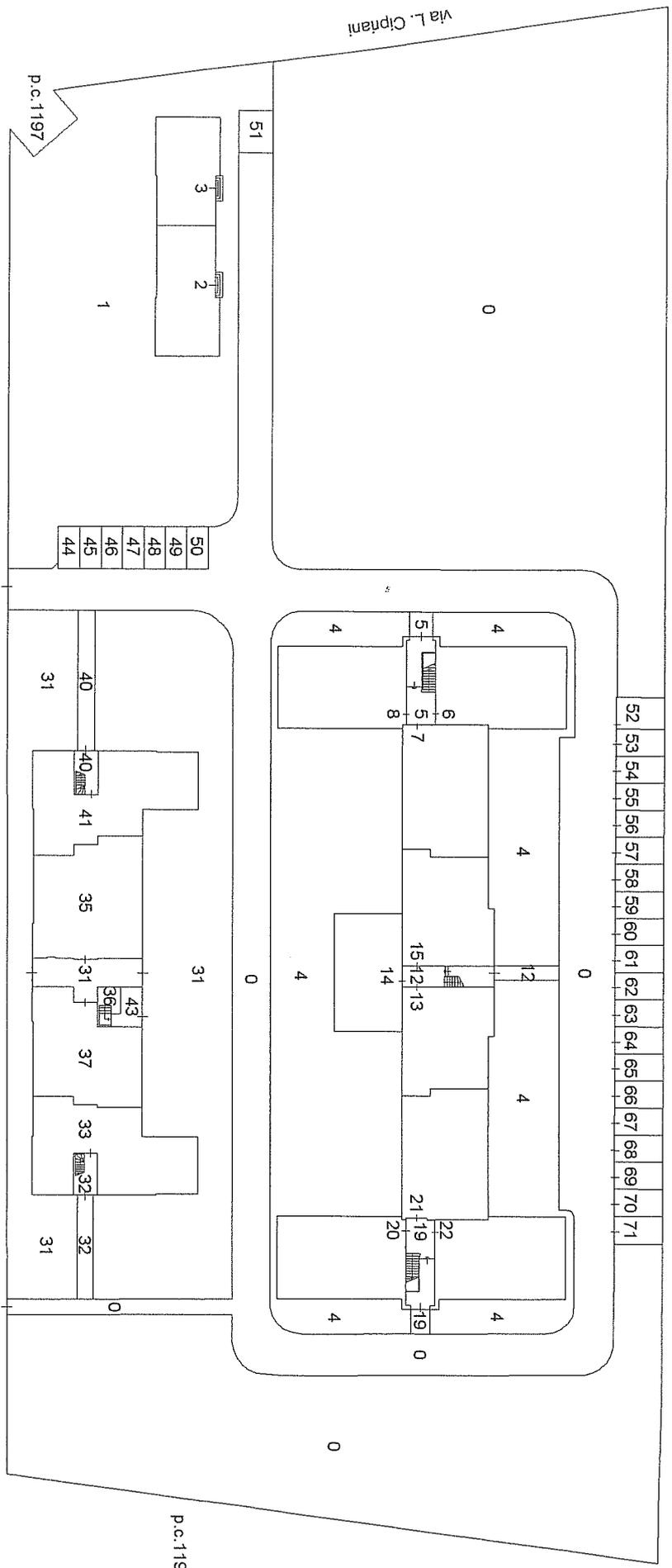
**INTESTATO**

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

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Gorizia

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compiato da: Punini Luana	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Gorizia	N. 222
Comune di Gorizia	Sezione: B	Foglio: 24	Particella: 1195	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 129183 del 19/10/2011	Scala 1 : 500



p.c. 1634/4

p.c.1196

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Tunini Luana

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Gorizia N. 222

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Gorizia

Comune di Gorizia

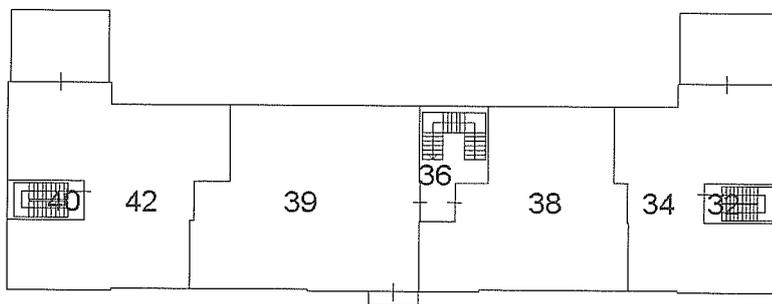
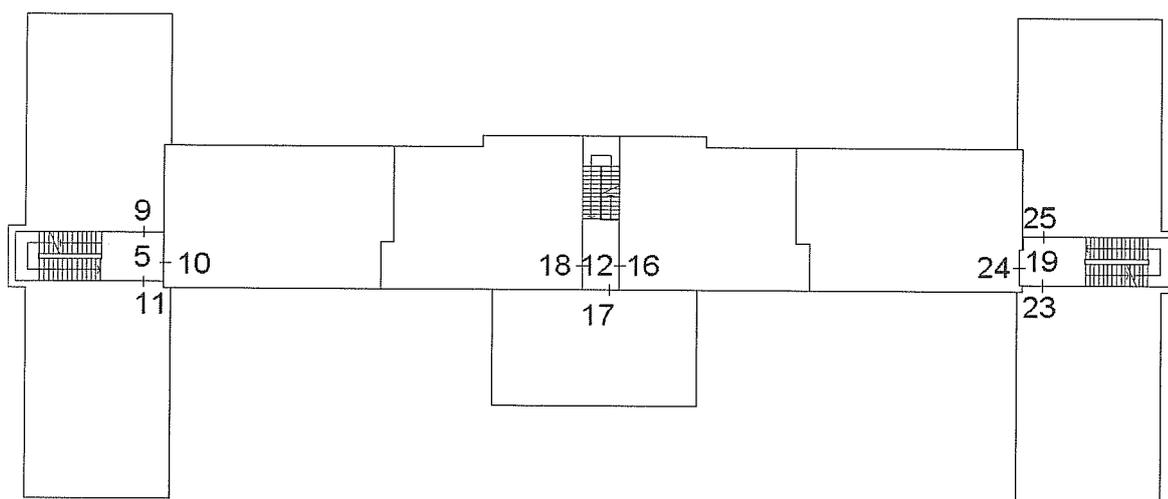
Sezione: B Foglio: 24 Particella: 1195

Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 129183 del 19/10/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Gorizia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorizia Via Adelaide Ristori _____ civ. 52/1	
Identificativi Catastali: Sezione: B Foglio: 24 Particella: 1195 Subalterno: 41	Compilata da: Tunini Luana Iscritto all'albo: Geometri Prov. Gorizia _____ N. 222

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
h= 2,90

