



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EGO0025

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:** 171 mq.**Attuale uso unità immobiliare:** libero.**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
24	1195	33	1	A/3	4	6,5 vani		402,84 €
24	1195	65	1	C/6	8	16 mq.		69,41 €

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 EGO0025) 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.

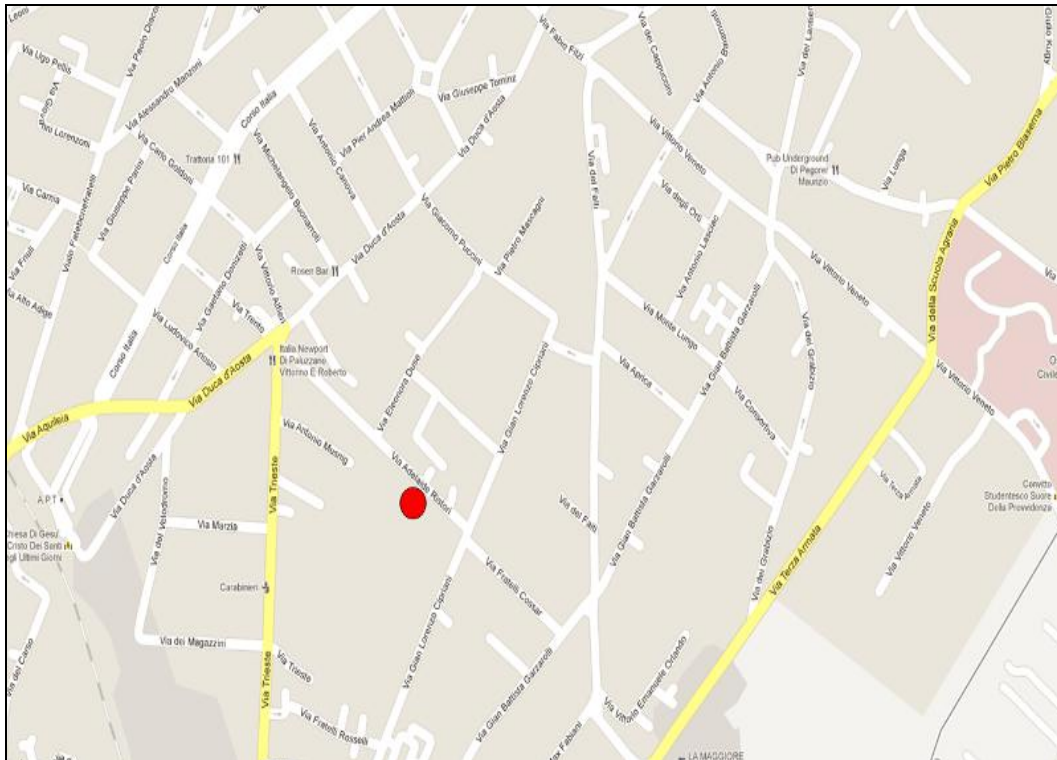


Foto 1 - Mappa di GORIZIA, da cui si evince la posizione di prossimità del fabbricato alle principali vie di comunicazione.

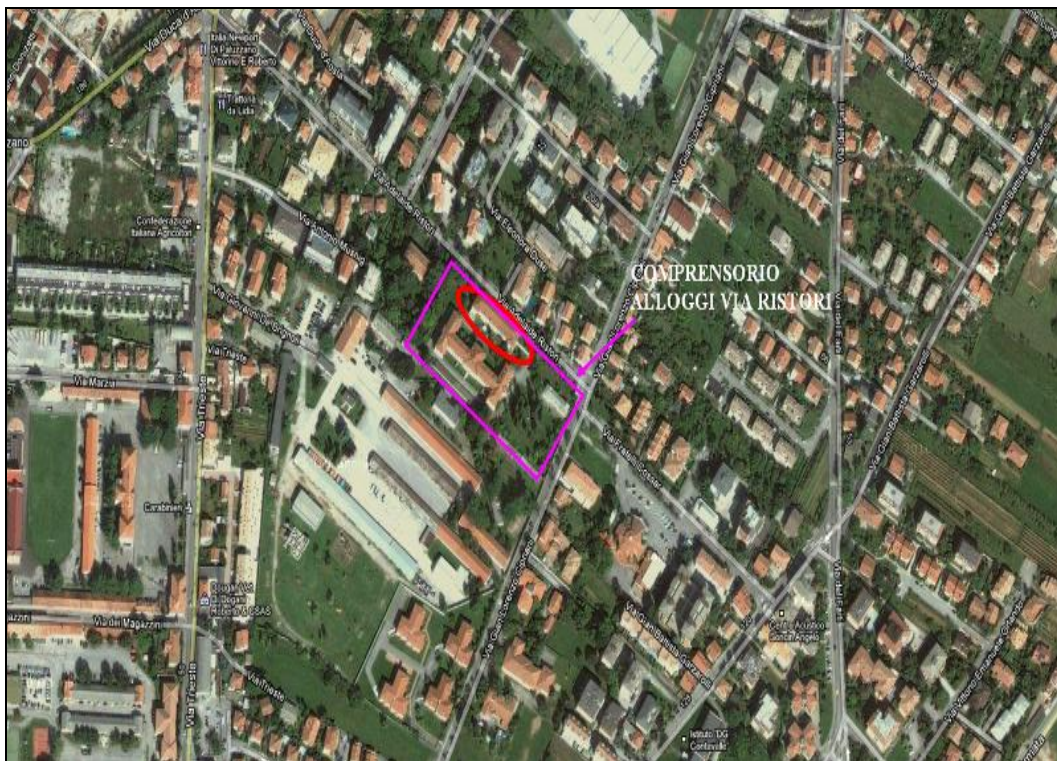


Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluriplano di destinazione residenziale.

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).

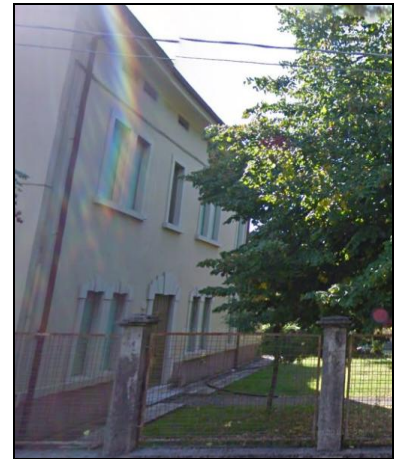


Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evince i tre ingressi di Via Ristori 52/2

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 condizioni scadenti realizzato a falde con orditura in travi in legno e copertura in coppi (foto 5), la qualità degli intonaci esterni risulta non scadente 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 la superficie danneggiata è inferiore 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 8 locali: tre camere, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno 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 box auto.

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*.

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
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*: 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.

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	X	

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell' unità immobiliare 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 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.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	171 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	18 mq.
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	//

(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 e pareti dell'ingresso/corridoio.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione bagno.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione e pareti 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

Allegato alla relazione tecnico descrittiva

Dati della richiesta				Comune di GORIZIA (Codice: E098A)					
				Sezione di GORIZIA (Provincia di GORIZIA)					
Catasto Terreni				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(m²)	Deduz		
						ha are ca			
1	24	1195		-	ENTE URBANO	1 32 02			
Notifica					Partita		1		
Annotazioni					di immobile: SR				

Rilasciata da: Servizio Telematico





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2011

Data: 13/12/2011 - Ora: 08.41.18

Visura n.: T18843 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta				Comune di GORIZIA (Codice: E098)							
Catasto Fabbricati				Provincia di GORIZIA							
Unità immobiliare				Sez. Urb.: B Foglio: 24 Particella: 1195 Sub.: 33							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio 24	Particella 1195	Sub 33	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 4	Consistenza 6,5 vani	Rendita Euro 402,84	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 32914 .I/2011 in atti dal 16/11/2011 (protocollo n. GO0138544) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo				VIA ADELAIDE RISTORI n. 52/I piano: T;							
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	DEMANIO DELLO STATO-RAMO GUERRA							(1) Proprietà per 1/1			

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2011

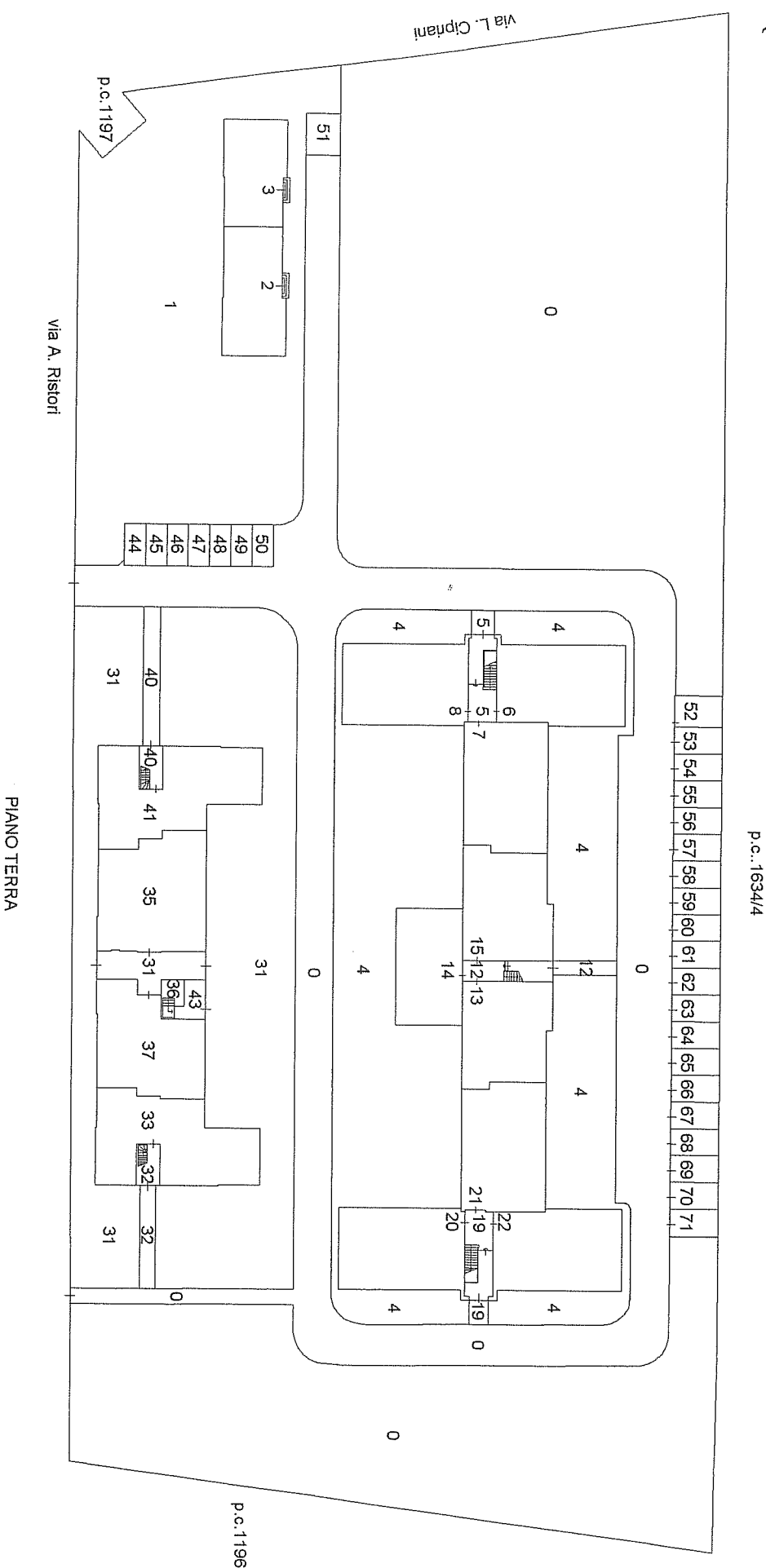
Data: 13/12/2011 - Ora: 09.05.18
Visura n.: T34127 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta				Comune di GORIZIA (Codice: E098)							
Catasto Fabbricati				Provincia di GORIZIA							
Unità immobiliare				Sez. Urb.: B Foglio: 24 Particella: 1195 Sub.: 65							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio 24	Particella 1195	Sub 65	Zona Cens. 1	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 8	Consistenza 16 m²	Rendita Euro 69,41	VARIAZIONE del 16/11/2011 n. 32914./12011 in atti dal 16/11/2011 (protocollo n. GO0138544) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo				VIA ADEL AIDE RISTORI n. 54 piano: T;							
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	DEMANIO DELLO STATO-RAMO GUERRA								(1) Proprieta per 1/1		

Rilasciata da: Servizio Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Tunini Iwana		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Gorizia		N. 222	
Comune di Gorizia		Sezione: B		Foglio: 24		Particella: 1195		Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni					Tipo Mappale n. 129183 del 19/10/2011 Scala 1 : 500				



ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Tunini LuanaIscritto 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.

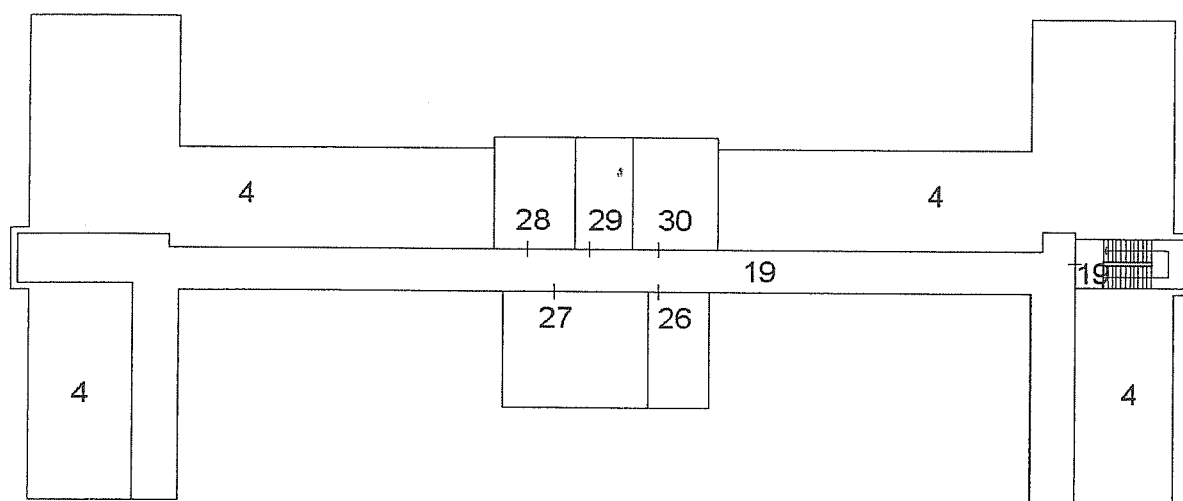
del

Tipo Mappale n. 129183

del 19/10/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SOTTOTETTO



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: 33

Compilata da:
Tunini Luana

Iscritto all'albo:
Geometri

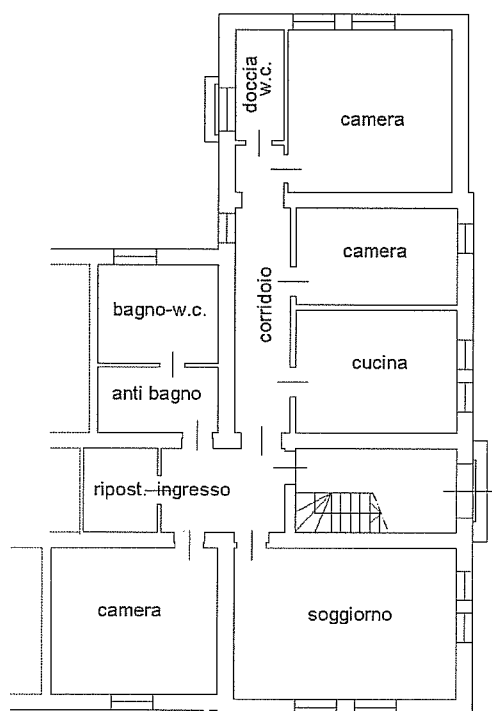
Prov. Gorizia

N. 222

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h= 3,00



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. 54

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 24
Particella: 1195
Subalterno: 65

Compilata da:
Tunini Luana

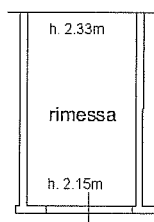
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Gorizia

N. 222

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA