



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

P.zza 1° Maggio, 28 – 33100 UDINE

Tel. 0432-504341-2-3 Fax 0432-414050

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EGO0028

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 primo piano 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:** 185 mq.**Attuale uso unità immobiliare:** occupato.**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
24	1195	39	1	A/3	4	7 vani		433,82 €
24	1195	58	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 EGO0028) sita al primo piano 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.

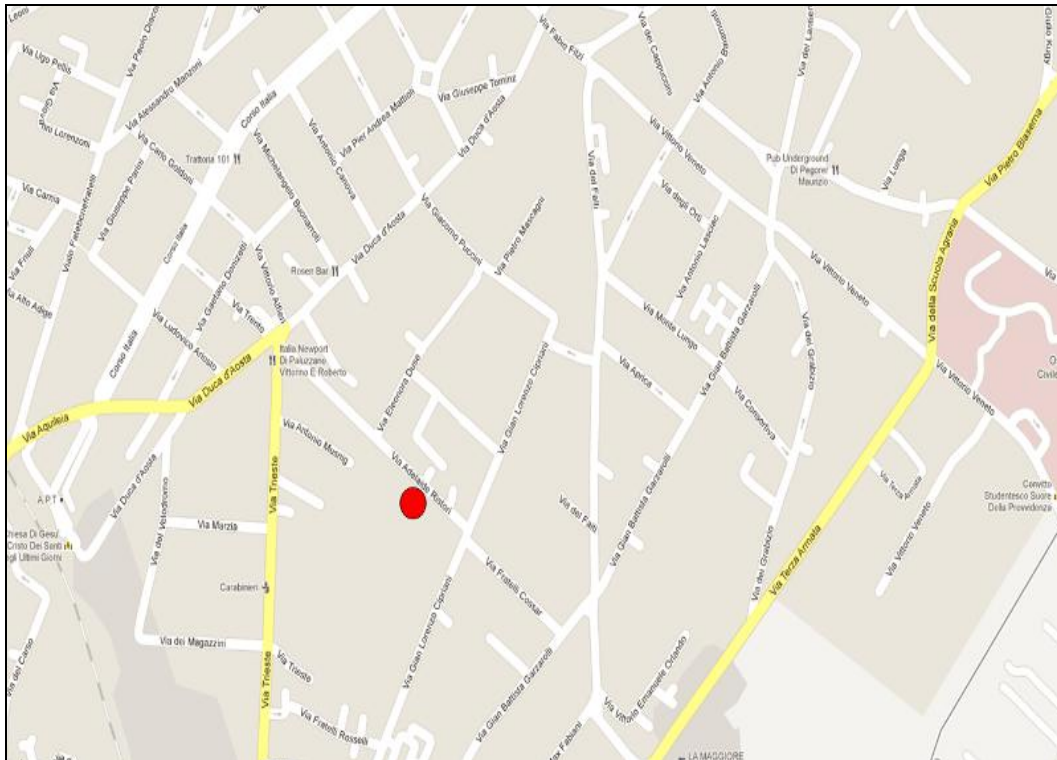


Foto 1 - Mappa di GORIZIA, da cui si evince la posizione di prossimità del fabbricato alle principali vie di comunicazione.

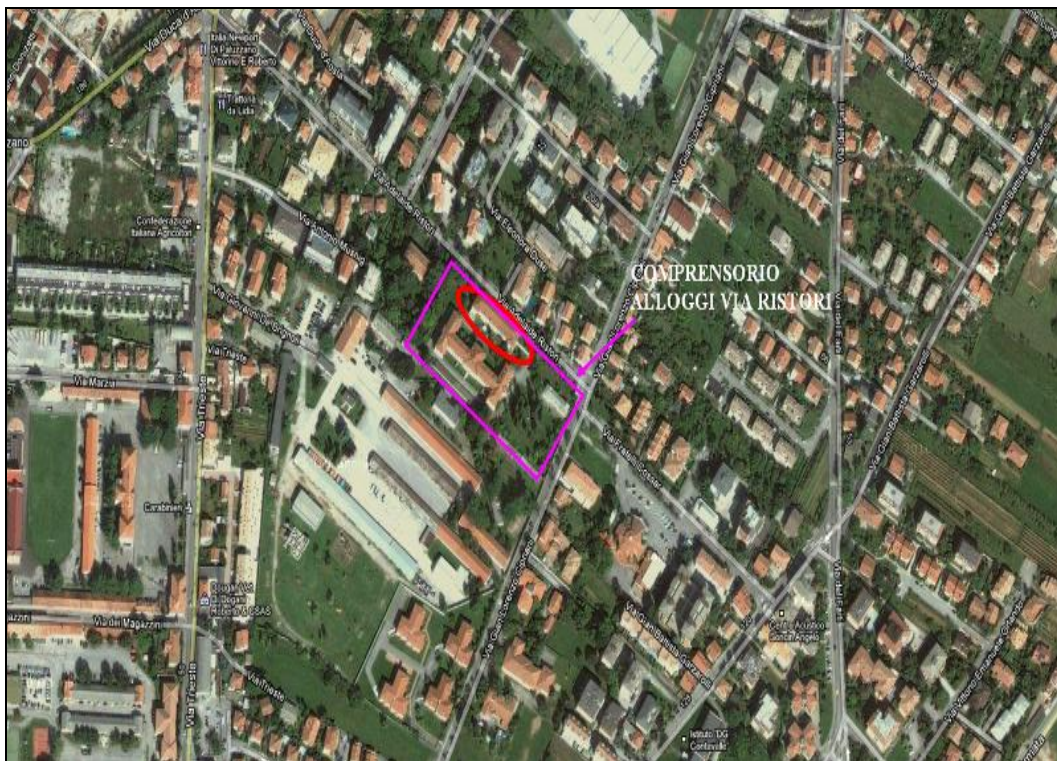


Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluriplano di destinazione residenziale.

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).

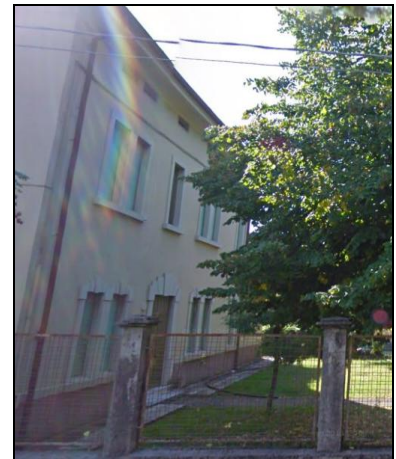


Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evince i tre ingressi di Via Ristori 52/2

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).

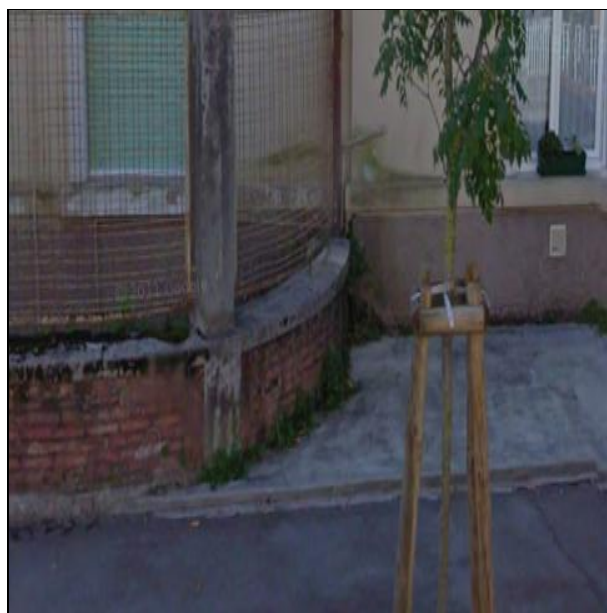


Foto 9 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni, dei marciapiedi e muretti perimetrali

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano 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 alluminio con vetrocamera e avvolgibile in materiale plastico, si presentano in buone condizioni.

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

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 buone condizioni, sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in materiale plastico.
- *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)	185 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.

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

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Documentazione fotografica.

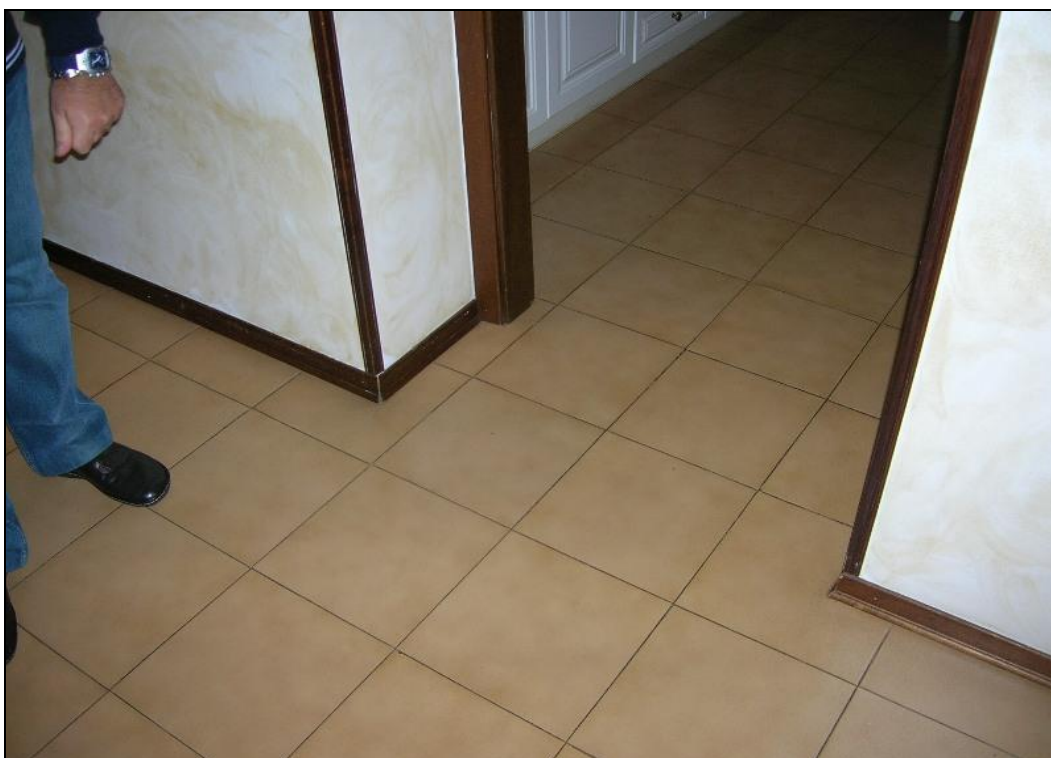


Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'ingresso/corridoio.



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione dei due bagni



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione corridoio/camere.



Foto 4 - porta interna in legno tamburato con vetrata.



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.