



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ETS0086

Via Rota, 9 – TRIESTE (TS)



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: 01 dicembre 2011

Indirizzo: Via Rota, 9 –TRIESTE (TS)

Descrizione: Alloggio al terzo piano, di una palazzina costituita da un totale di 4 piani. Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in legno. Il tetto è a falde con l'orditura in legno rivestito con coppi.

Data di costruzione dell'edificio: 1899

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///

Consistenza unità immobiliare: 104 mq

Attuale uso unità immobiliare: libero

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
16	2274	24	001	A/3	3	5 vani		529,37 €
16	2274	15	001	C/2	7	8 mq.		14,05 €
16	2274	38	001	C/6	6	11 mq.		55,11 €

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 ETS0086) sita al terzo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Trieste, nel Comune di Trieste, in Via Rota, n°9.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto si trova nel centro del abitato di Trieste. (Fig. 1). Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di pregio, costituita principalmente da case singole e piccoli complessi abitativi, siti archeologici (Foto 1). La posizione sopraelevata rispetto al centro cittadino garantisce una notevole panoramicità permettendo la vista di tutto il golfo di Trieste. E' importante notare anche l'estrema vicinanza al famoso castello di San Giusto, ai siti archeologici e al parco delle rimembranze. La zona è dotata di tutti i principali servizi quali ad esempio istituti bancari, attività commerciali, mercato rionale, scuole pubbliche, asilo nido, ufficio postale, teatro comunale, numerosi musei, luoghi di culto e centri sportivi. Tutti i servizi sono raggiungibili con l'impiego di mezzi di trasporto pubblico grazie alla buona viabilità di mezzi pubblici nel quartiere.

L'area all'interno del quale si trova l'edificio è delimitata da un muro perimetrale realizzato in pietra il cui stato conservativo è buono (Foto 3). Gli accessi carraio e pedonale al complesso abitativo, si trovano entrambi su via Rota.

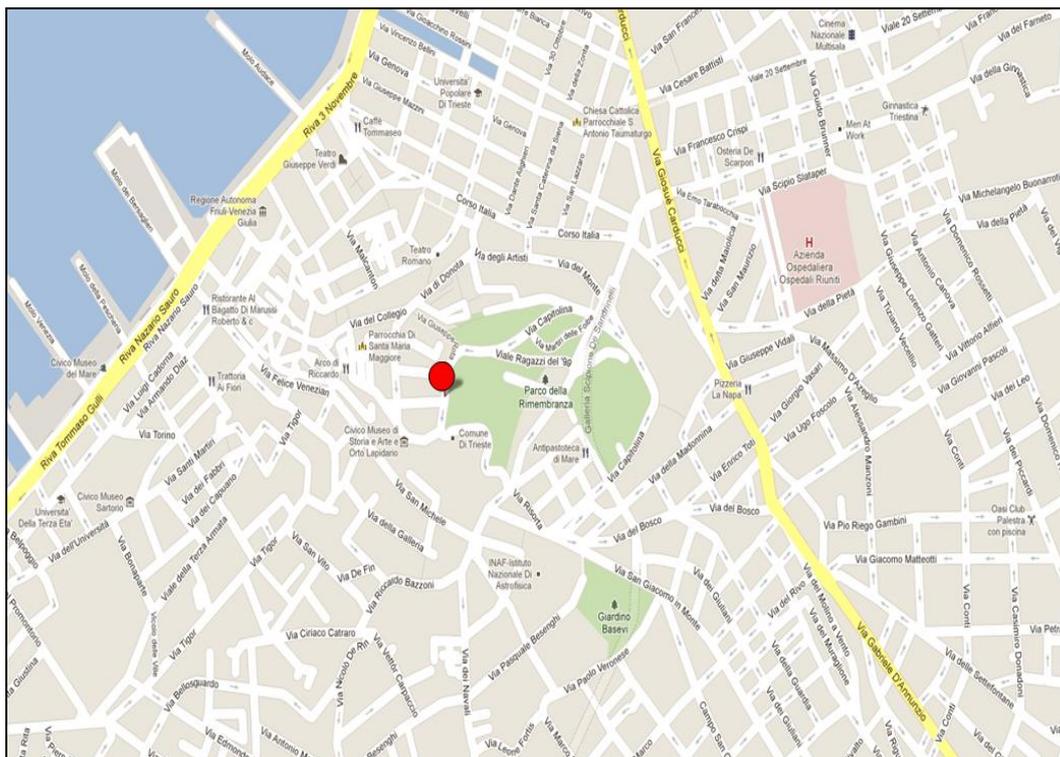


Fig. 1 - Mappa di Trieste, da cui si evince la posizione del fabbricato.



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

Confini

L'area di sedime è delimitata, a sud da via del Castello, a nord da via dell'Ospitale, a est da via Rota e a ovest dai muri di recinzione delle abitazioni limitrofe. L'edificio è ubicato in un lotto sopraelevato posto in piano, a una buona distanza di rispetto dagli edifici circostanti in quanto dotato di un' area di pertinenza adibita a giardino e posto auto di pertinenza.



Foto 3 – Particolare fotografico relativo al muro perimetrale che delimita il giardino di pertinenza del fabbricato e i posti auto di pertinenza interno perimetro.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta poligonale composta da due corpi principali rettangolari. Alcune unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da un vano scala senza ascensori presente al centro dell'edificio, altre unità immobiliari hanno l'accesso direttamente dal giardino di pertinenza.

L'edificio si compone di:

- Quattro piani con destinazione alloggiativa (Foto 4);
- Sottotetto abitabile raggiungibile dall'interno di una sola delle unità abitative tramite una scala interna;
- Tetto a falde con orditura in legno rivestito in coppi (Foto 5).



Foto 4 – Particolare fotografico dal quale si evince il numero di piani presenti nell'edificio.



Foto 5 – Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di tetto.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in muratura con i solai in legno. Le facciate esterne dell'edificio sono

rifinite con pittura. La copertura è a falde con orditura in legno e rivestimento in coppi. Le condizioni generali della copertura sono buone in quanto non presenta alcuna infiltrazione.

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta mediocre. Le porzioni di superficie da deteriorate dal tempo o danneggiate sono inferiori al 10% della superficie totale. (Foto 6).



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

Le parti comuni interne dell'edificio si presentano in buone condizioni. In particolare per quanto riguarda i vani scala (Foto 7). Tutte le parti comuni esterne si presentano in condizioni non scadenti. (Foto 8).

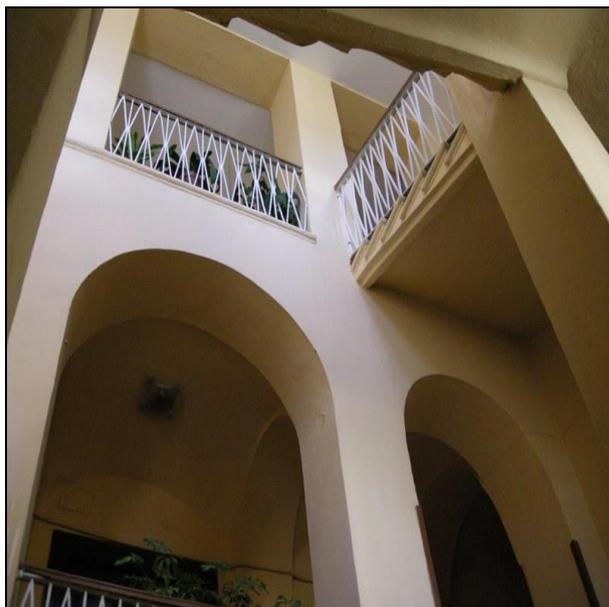


Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo dei vani scala interni.

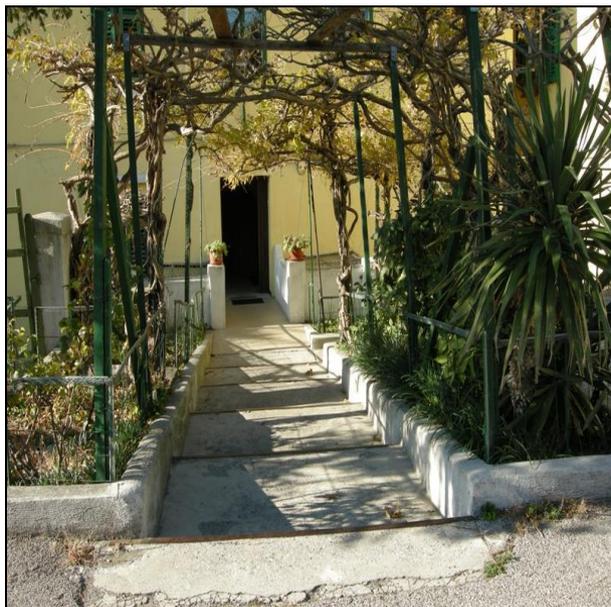


Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni esterne.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al terzo piano della palazzina ed è costituita da 6 locali: corridoio/ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. L'alloggio non è dotato di balcone. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è buono. Tutti i vani sono pavimentati in piastrelle di ceramica. (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 specchiettato, si presentano in condizioni non scadenti. La porta di ingresso è in legno, rinforzata (Foto 4 dell'Allegato 1).

Le finestre sono costituite da doppi infissi in legno con vetro semplice, dotate di ante d'oscuro di legno. Lo stato conservativo degli infissi e delle ante d'oscuro risulta scadente. (Foto 5 dell'Allegato 1).

L'unità immobiliare è inoltre dotata di:

- un locale deposito materiali di pertinenza al piano terra;
- un posto auto di pertinenza.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;
- illuminazione interna dei vani scale;
- illuminazione esterna perimetrale;
- impianto citofonico;

- impianto di smaltimento delle 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 centralizzato a gasolio.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: Lo stato conservativo generale delle facciate esterne è non scadente. Il totale delle superfici deteriorate è inferiore al 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico e citofonico*: l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia. L'impianto citofonico non funziona.
- *Copertura*: a falde con orditura in legno rivestita in coppi, non presenta infiltrazioni di acque meteoriche. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi buono;
- *Scale e parti comuni*: lo stato conservativo delle parti comuni interne, in particolare dei vani scala, è buono, mentre delle parti comuni esterne risulta mediocre. I muri perimetrali compresi gli accessi e il giardino si presentano in buone condizioni. Nel complesso lo stato conservativo è non scadente in quanto le parti danneggiate non superano il 30% della superficie totale;
- *Impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio*: in scadenti condizioni in quanto non risultano negli anni interventi di manutenzione e attualmente l'intera rete necessita la totale sostituzione dovuta alla vetustà delle tubazioni.

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	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*: tutti i vani sono pavimentati in piastrelle di ceramica. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni risulta non scadente, in quanto, la superficie totale da sostituire è inferiore al 30%;
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e soffitti risulta non scadente in quanto sono presenti segni di umidità con relativo degrado degli intonaci in alcuni locali, tale superficie danneggiata non supera in ogni caso il 30% delle superfici totali;
- *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;Le finestre sono costituite da doppi infissi in legno con vetro semplice, dotate di ante d'oscuro di legno.;
- *infissi interni*: si presentano in condizioni non scadenti, tali infissi sono realizzati in legno specchiettato. La porta di ingresso è in legno rinforzata;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in scadenti condizioni in quanto non risultano negli anni interventi di manutenzione e attualmente l'intera rete necessita la totale sostituzione dovuta alla vetustà delle tubazioni;
- *impianto termico*:centralizzato a gasolio con radiatori presenti in ogni stanza. Tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto necessita di interventi radicali di manutenzione e/o sostituzione.

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'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 TRIESTE – Comune di TRIESTE 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 A0 centro storico.

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)	104 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)	11 mq.
Eventuale superficie catastale deposito di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	8 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.

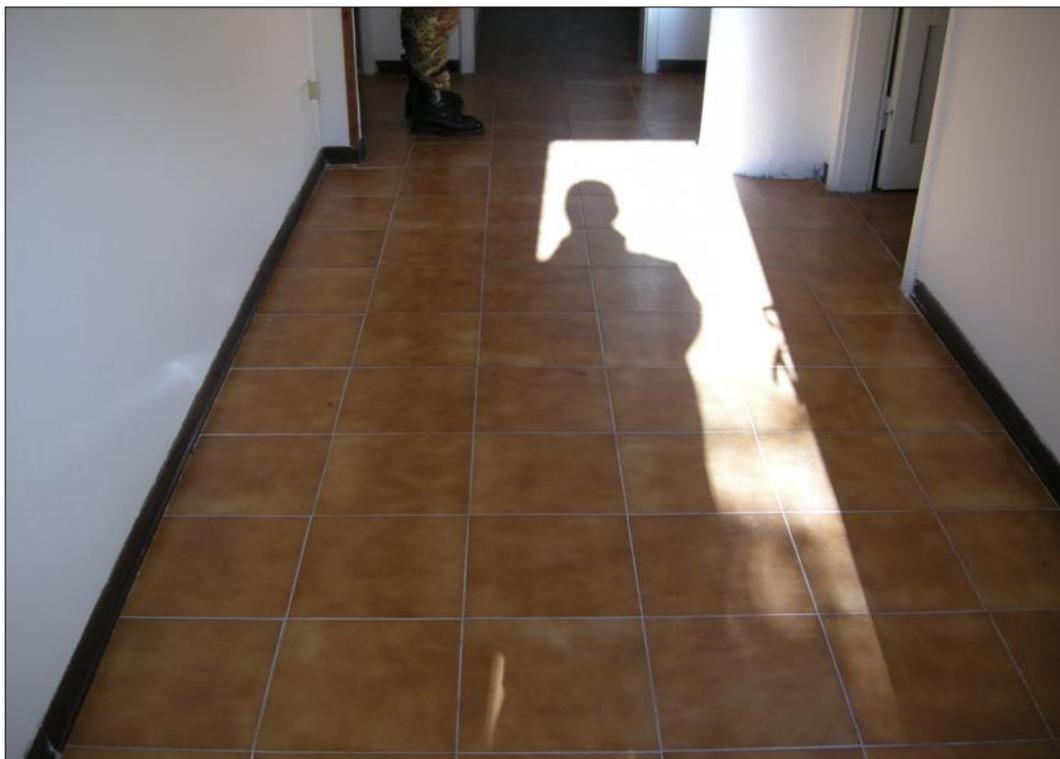


Foto 1 - stato manutentivo pavimentazione dell'ingresso / corridoio e soggiorno.



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 unità immobiliare.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2012

Data: 06/02/2012 - Ora: 16.10.15
Visura n.: T318015 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424A) Sezione di TRIESTE (Provincia di TRIESTE)	
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 2274	

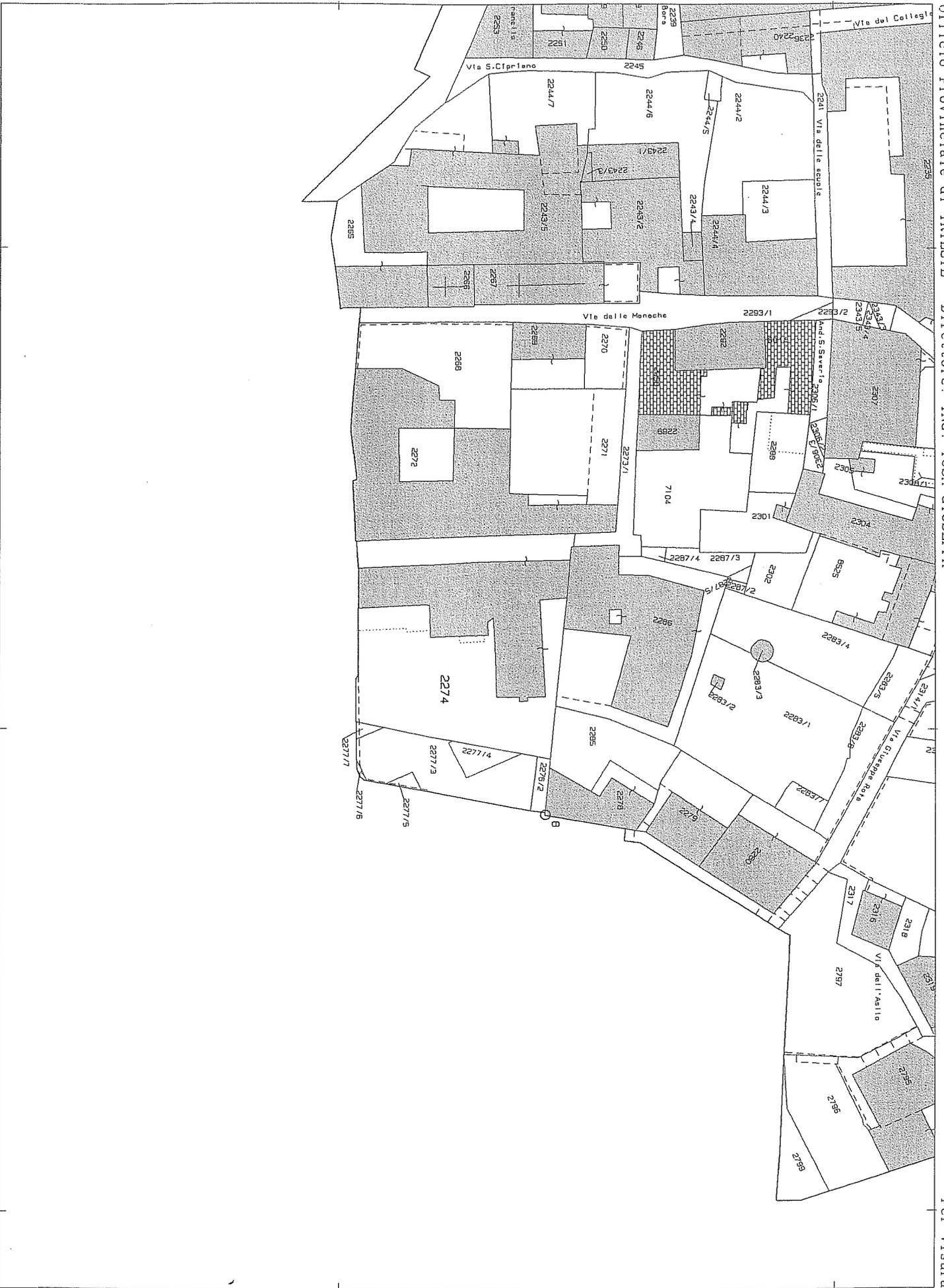
Area di enti urbani e promiscui				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) <small>ha are ca</small>	Deduz	Reddito	Agrario		
1	Foglio 16 Particella 2274	-	ENTE URBANO	17 48		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/12/2011 n. 157219_1/2011 in atti dal 23/12/2011 (protocollo n. TS0169320) ACCOLTO SUB G. N. 15253/2011	
Notifica <input type="checkbox"/>				Partita <input type="checkbox"/> 1					
Annotazioni <input type="checkbox"/>				di immobile: P.T.309					

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=31000

E=54600

Particella: 2274



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2012

Data: 06/02/2012 - Ora: 15.55.44
Visura n.: T306405 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 24

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	V	16	2274	24	1		A/3	3	5 vani	Euro 529,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27223 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166916) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DEL CASTELLO n. 4 n. 4/A piano: 3:									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DENMANIO DELLO STATO DI FESSA ESERCITO con sede in UDINE	80235090588	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2012

Data: 06/02/2012 - Ora: 15.50.55
Visura n.: T302669 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	16	2274	15	1		C/2	7	8 m ²	Euro 14,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27214 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166907) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DEL CASTELLO n. 4 n. 4/A piano: 1;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO DIFESA ESERCITO con sede in UDINE	80235090588	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2012

Data: 06/02/2012 - Ora: 16.03.14
Visura n.: T312381 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 38

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	V	16	2274	38	1	C/6	6	11 m ²	Euro 55,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27237 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166930) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DEL CASTELLO n. 4 n. 4/A piano: 3:									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DENANNO DELLO STATO DI FESA ESERCITO con sede in UDINE	80235090588	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

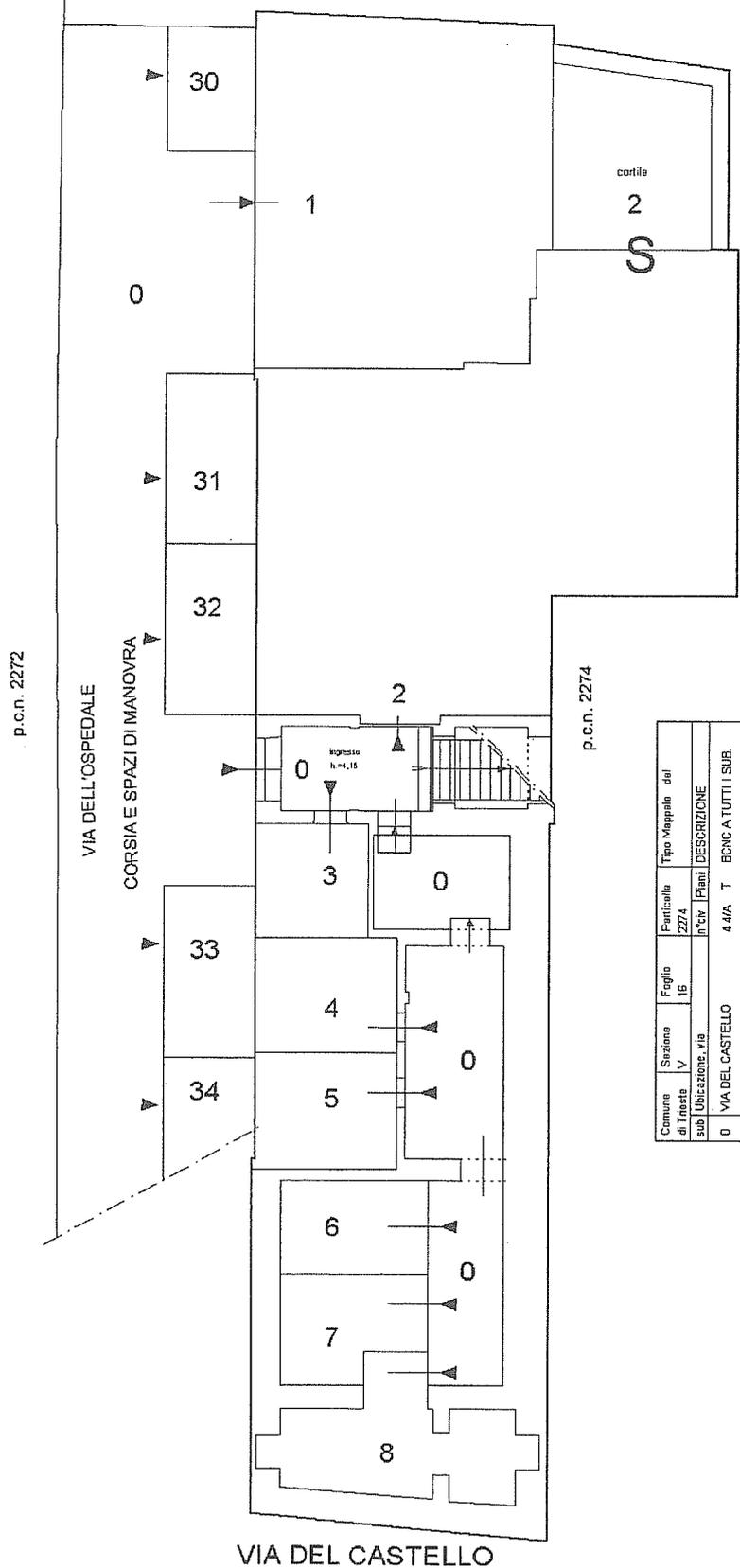
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
 Papa Antonino
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Trieste N. 680

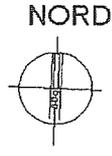
**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Trieste**

Comune di Trieste	Protocollo n.	del
Sezione: V Foglio: 16 Particella: 2274	Tipo Mappale n. 157219	del 29/11/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Comune di Trieste	Sezione V	Foglio 16	Particella 2274	Tipo Mappale del
sub Ubicazione, via			n°cv	Plani DESCRIZIONE
0	VIA DEL CASTELLO		4.4/A	T BCNC A TUTTI I SUB.



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Papa Antonino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste N. 680

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Comune di Trieste

Sezione: V Foglio: 16

Particella: 2274

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 157219

del 29/11/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO PRIMO

p.c.n. 2286

CORTILE

S

CAVEDIO

p.c.n. 2272

VIA DELL'OSPEDALE
CORSIA E SPAZI DI MANOVRA

p.c.n. 2274

0

9

0

10

12

34

13

0

11

35

14

15

16

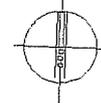
0

17

VIA DEL CASTELLO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo Mappale del
di Trieste	V	16	2274	2274
sub		Ubicazione, via		Descrizione
0	VIA DEL CASTELLO	4	MA 1	BCNC A TUTTI I SUB.

NORD



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Papa Antonino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste

N. 680

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

Comune di Trieste

Sezione: V

Foglio: 16

Particella: 2274

Protocollo n.

del

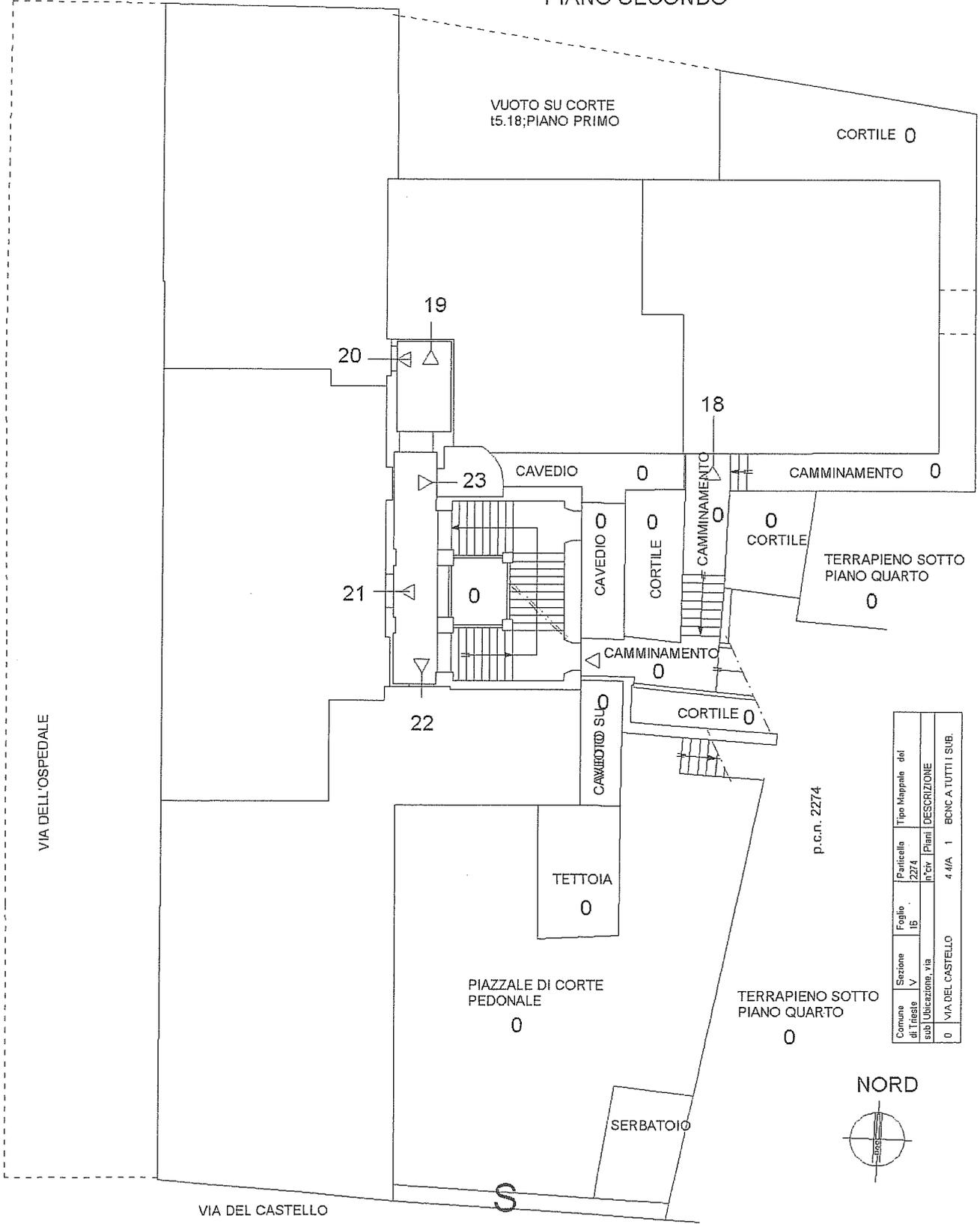
Tipo Mappale n. 157219

del 29/11/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

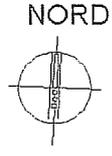
Scala 1 : 200

PIANO SECONDO



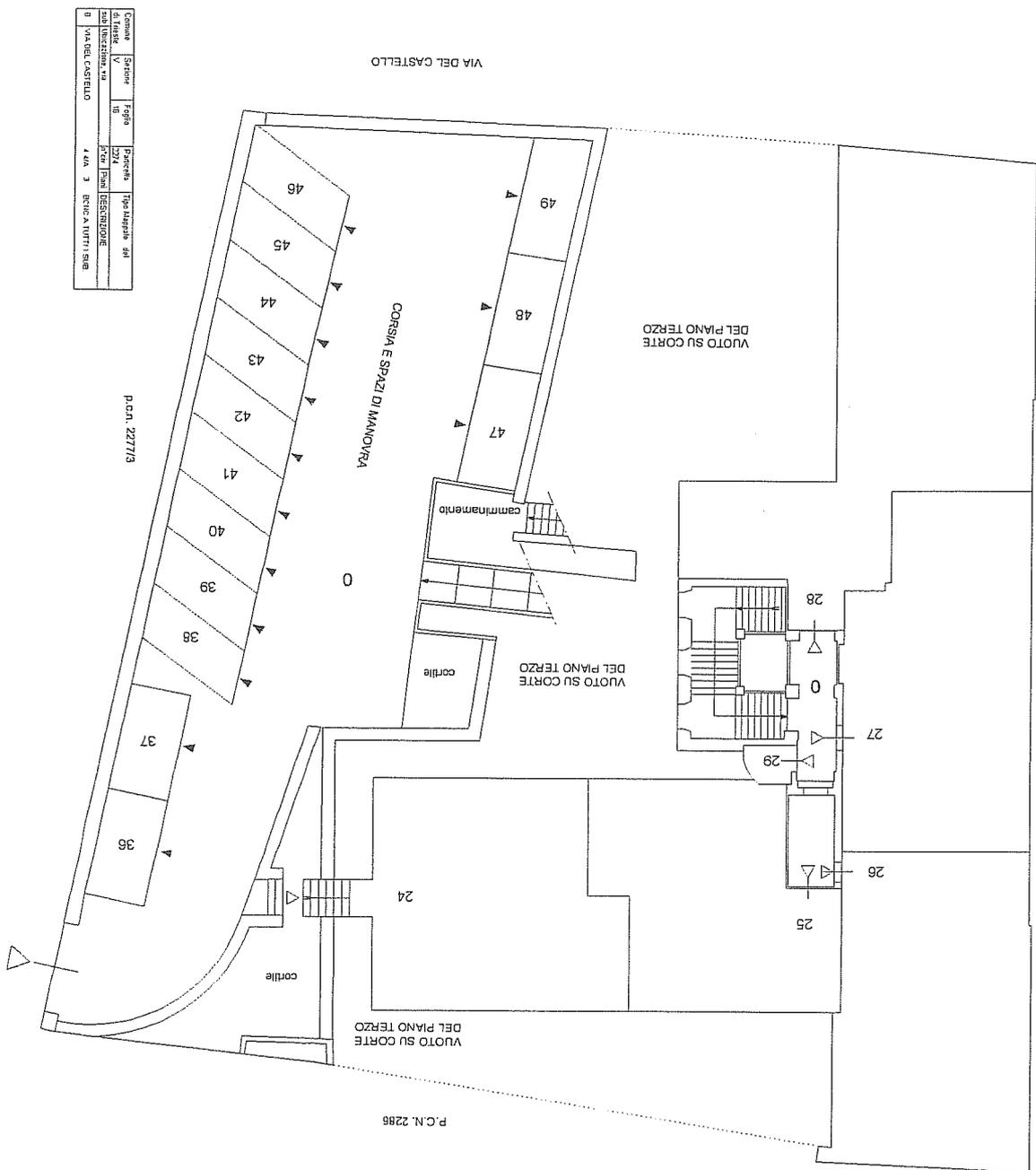
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo Mappale	del
di Trieste	V	16	2274		
sub. Ubicazione, via			in Ctr	Plani	DESCRIZIONE
0	VIA DEL CASTELLO		4.4/A	1	BONCA A TUTTI I SUB.

p.c.n. 2274



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Papa Antonino	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Trieste	N. 680
Comune di Trieste	Sezione: V	Foglio: 16		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 2274	Protocollo n.	del
			Tipo Mappale n. 157219 del 29/11/2011 Scala 1 : 200	

PIANO TERZO



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	dat.
di Trieste	V	16	2274		
via	Indirizzo, via	P.C.N.	Particella	DESTINAZIONE	
0	VIA DEL CASTELLO	444	3	RECUPERO VERTICALE	

plan. 2277/9

P.C.N. 2286



NORD

Identificativi Catastali:

Sezione: V
Foglio: 16
Particella: 2274
Subalterno: 24

Compilata da:
Papa Antonino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste

N. 680

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERZO

