



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ETS0150

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 piano terra, 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:***332 mq***Attuale uso unità immobiliare:***libero***Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
16	2274	9	1	A/3	3	15 vani		1.588,10 €
16	2274	11	1	C/2	7	9 mq.		15,80 €
16	2274	31	1	C/6	6	13 mq.		65,13 €
16	2274	32	1	C/6	6	13 mq.		65,13 €

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 ETS0150) sita al piano terra, 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 carroia e pedonale al complesso abitativo, si trovano entrambi su via Rota.

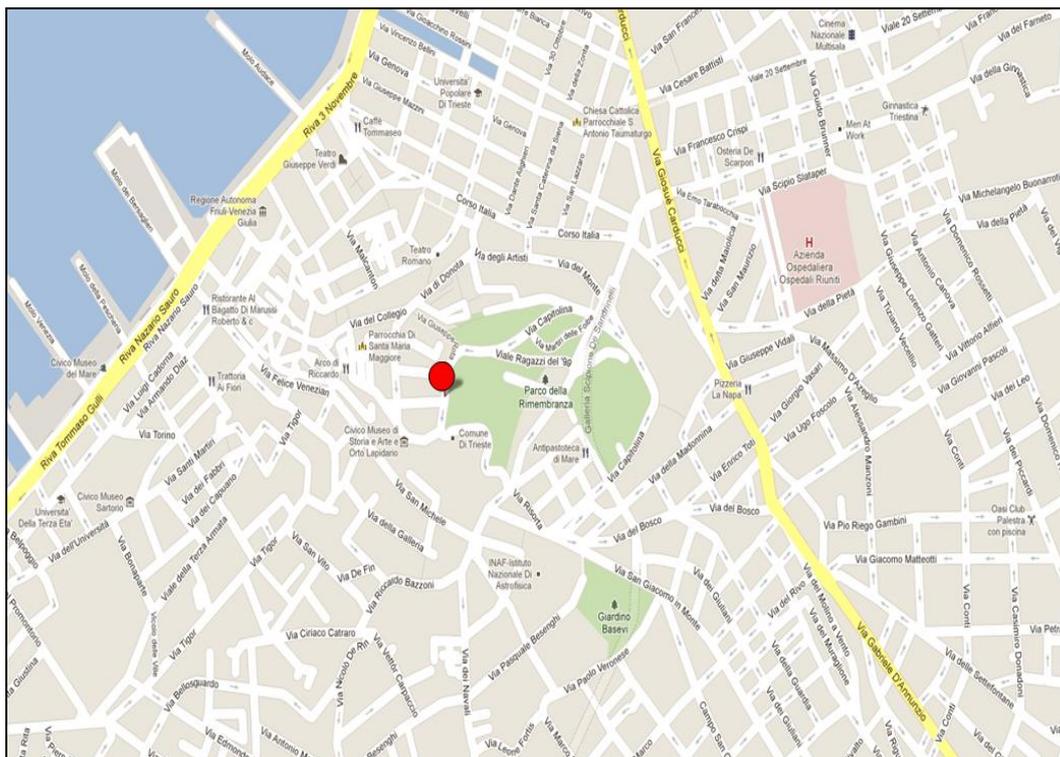


Fig. 1 - Mappa di Trieste, da cui si evince la posizione del fabbricato.



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 posti 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 infiltrazioni.

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta non scadente. 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).

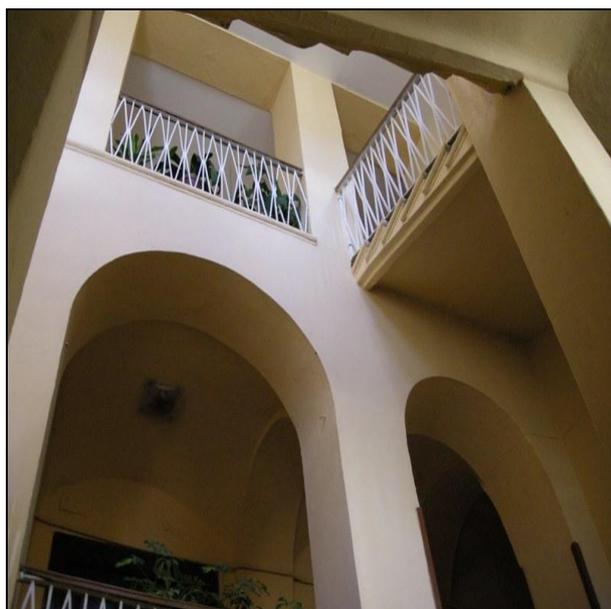


Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo dei vani scala interni



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 piano terra della palazzina ed è costituita da 9 locali: L'alloggio non è dotato di balcone. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

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

Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetro semplice sprovviste di ante d'oscuro e/o persiane avvolgibili. Lo stato conservativo degli infissi è scadente. (Foto 5 dell'Allegato 1).

L'unità immobiliare è inoltre dotata di:

- un locale deposito materiali;
- due posti auto scoperti;

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;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: Lo stato conservativo generale delle facciate esterne non è 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 lo stato conservativo delle parti comuni esterne risulta non scadente. I muri perimetrali compresi gli accessi e il giardino si presentano in buone condizioni.
- *Impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio*: Tale impianto si presenta in scadenti condizioni generali ciò dovuto alla vita d'esercizio dei componenti. Lo stato di vetustà della rete di distribuzione impone radicali interventi di manutenzione straordinaria.

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*: scadente stato conservativo, oltre il 30% della superficie totale necessita interventi di sostituzione. Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di ceramica.
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta non scadente;
- *infissi esterni*: si presentano in scadenti condizioni, oltre il 50% della dotazione presente non garantisce un'adeguata tenuta agli agenti atmosferici. Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetro semplice, sprovviste di ante d'oscuro e/o persiane avvolgibili.;
- *infissi interni*: realizzati in legno tamburato si presentano in scadenti condizioni in quanto oltre il 50% della dotazione presente necessita interventi di sostituzione. 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 lo stato di vetustà dell'intera rete di distribuzione richiede radicali interventi di manutenzione straordinaria e, i vari interventi precedentemente eseguiti hanno comportato un parziale smantellamento dello stesso senza il successivo ripristino;
- *impianto termico*: centralizzato a gasolio. Tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto lo stato di vetustà dell'intera rete di distribuzione richiede radicali interventi di manutenzione straordinaria.

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)	332 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)	26 mq
Eventuale superficie catastale deposito pertinenziale (m²)	9 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 stanze



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione del bagno.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione delle stanze.



Foto 4 – infisso interno.



Foto 5 – Infisso esterno.

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) ha are ca	Deduz	Reddito		
	Foglio	Particella					Dominicale	Agrario	
1	16	2274	-	ENTE URBANO	17 48				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				Partita			1		
Annotazioni				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: 15.45.42

Fine

Visura n.: T298631 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 9

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	9	1	A/3	3	15 vani	Euro 1.588,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27208 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166901) 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) Proprieta` per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2012

Data: 16/03/2012 - Ora: 10.18.52

Fine

Visura n.: T100278 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 11

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	V	16	2274	11	1		C/2	7	9 m ²	Euro 15,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27210 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166903) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DEL CASTELLO n. 4 n. 4/A piano: 1;									
Anotazioni		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: 15.59.41

Fine

Visura n.: T309483 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424)
	Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 31

Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	16	2274	31	1			C/6	6	13 m ²	Euro 65,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27230 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166923) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo				VIA DEL CASTELLO n. 4 n. 4/A piano: T:									
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

INTESTATO						
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRTTI 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: 16.00.08

Fine

Visura n.: T309882 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424)
	Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 2274 Sub.: 32

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	32	1		C/6	6	13 m ²	Euro 65,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27231 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166924) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA DEL CASTELLO n. 4 n. 4/A piano: T:									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DEMANIO DELLO STATO DIFESA ESERCITO con sede in UDINE		CODICE FISCALE 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

Sezione: V Foglio: 16

Particella: 2274

Protocollo n.

del

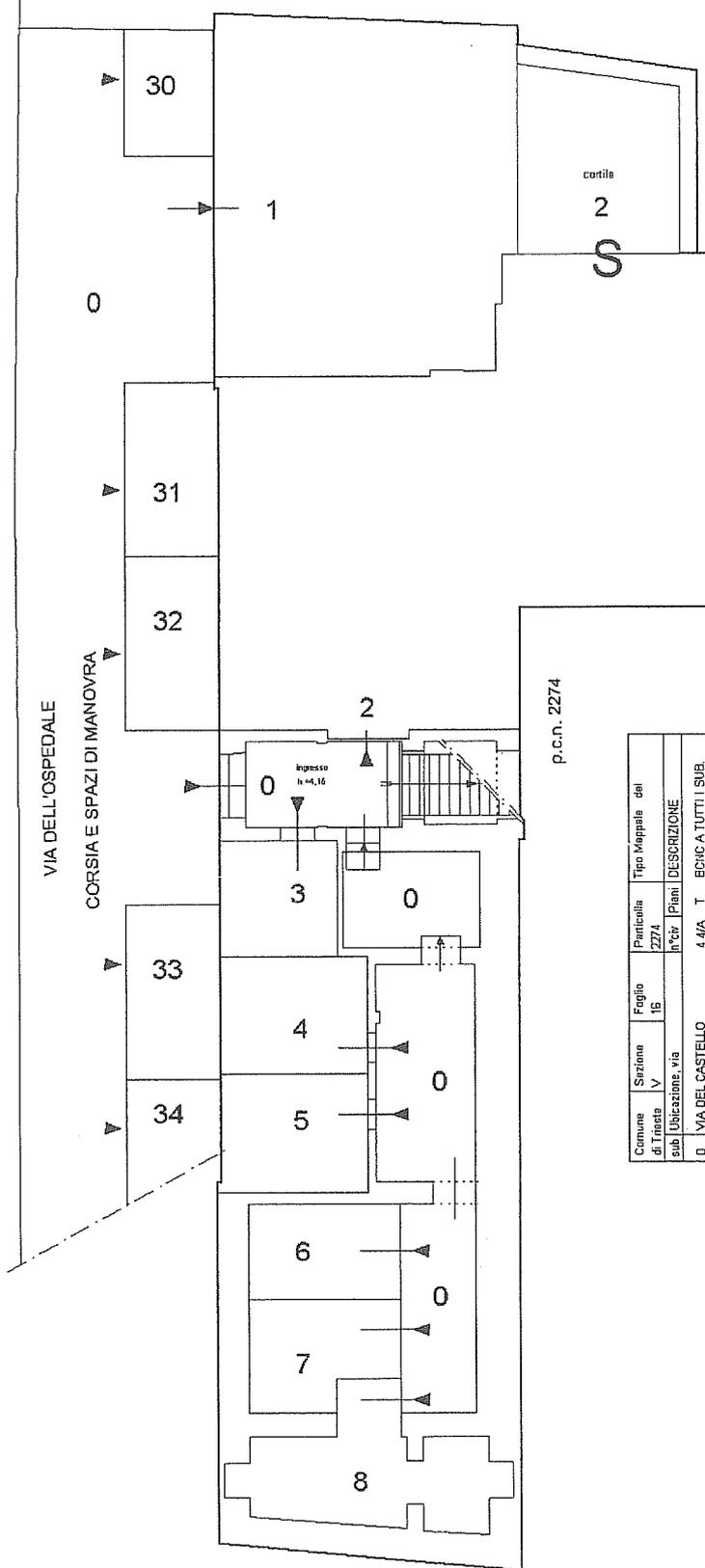
Tipo Mappale n. 157219

del 29/11/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

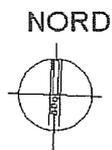
PIANO TERRA



p.c.n. 2272

p.c.n. 2274

Comune di Trieste	Sezione V	Foglio 16	Particella 2274	Tipo Mappale dal
0	Ubicazione, via	VIA DEL CASTELLO	4.4/A	T BCHC A TUTTI I SUB.
				DESCRIZIONE



VIA DEL CASTELLO

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

0

10

34

12

13

11

14

15

16

0

17

VIA DEL CASTELLO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Protocollo n.	Tipo Mappale del
di Trieste	V	16	2274	157219	del Catastro Fabbricati
sub	Ubicazione, via				Plani
0	VIA DEL CASTELLO		4 MA	1	BONC 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

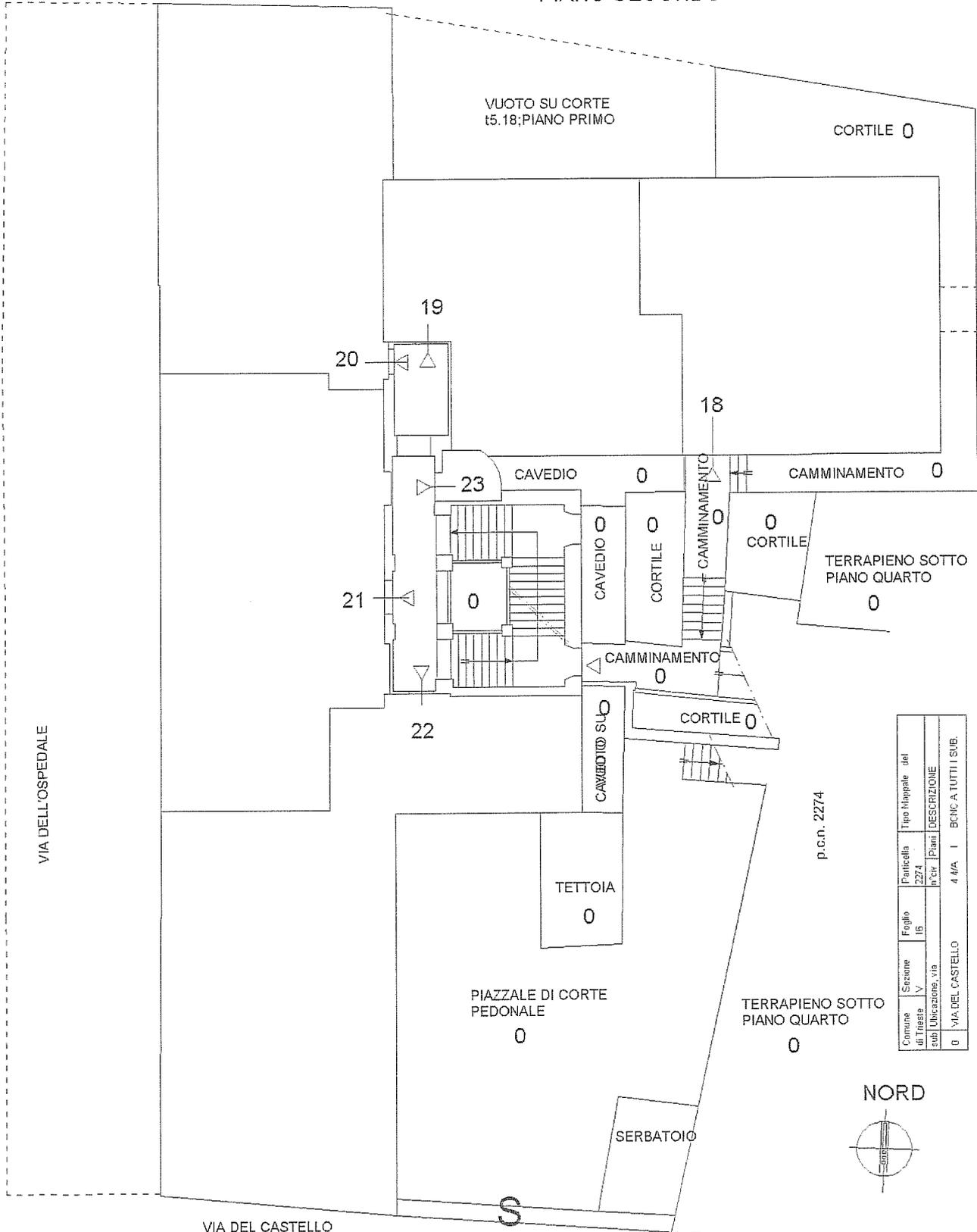
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 157219 del 29/11/2011

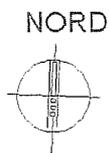
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO SECONDO

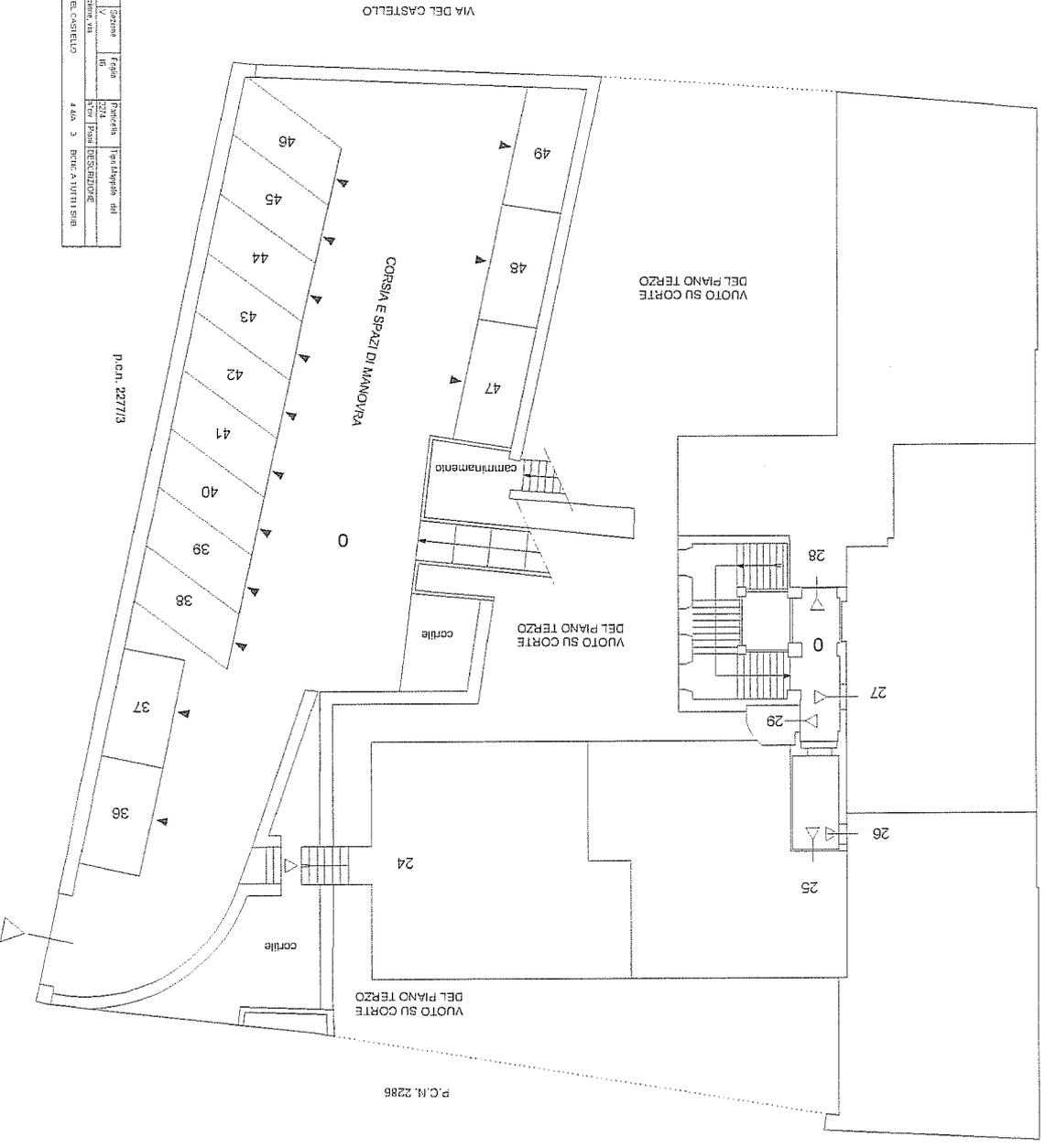


Comune di Trieste	Sezione V	Foglio 16	Particella 2274	Tip. Mappale del
0	0	0	0	0
sub Ubicazione, via				DESCRIZIONE
0 VIA DEL CASTELLO				4 A/A I B/C/N C A TUTTI I SUB.



ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Papa Antonino	Inscritto all'albo: Geometri	Prov. Trieste	N. 680
Comune di Trieste	Sezione: V	Foglio: 16	Particella: 2274	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				Protocollo n.
				dal 29/11/2011
				Scala 1 : 200

PIANO TERZO

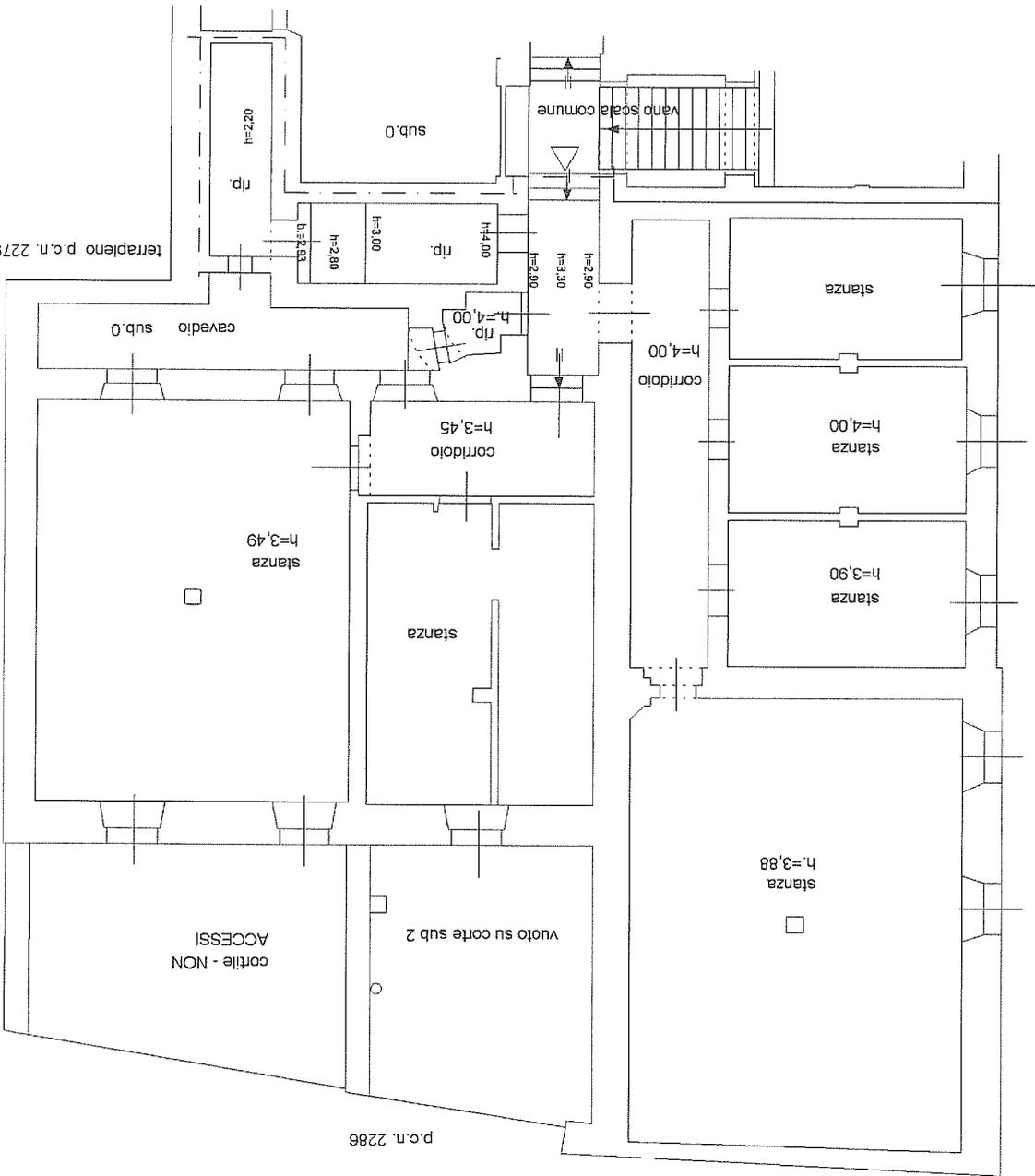


Comune	Sezione	Foglio	Particella	Intervento del
TRIESTE	V	16	2274	2011
P.C.N. 2286				REVISIONE
P.C.N. 2277/3				REVISIONE
P.C.N. 2286				REVISIONE



VIA DELL'OSPEDALE

PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste
Via Del Castello civ. 4-4/A

Identificativi Catastali:

Sezione: V
Foglio: 16
Particella: 2274
Subalterno: 11

Compilata da:
Papa Antonino

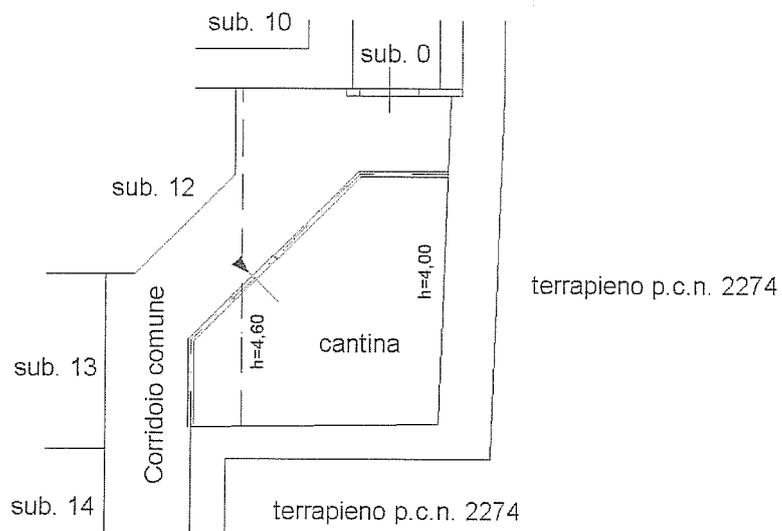
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trieste

N. 680

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO PRIMO



NORD

