



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ETS0108

Via Goffredo Mameli 1, TRIESTE



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:***27 Settembre 2011***Indirizzo:***Via Goffredo Mameli,1 – TRIESTE (TS)***Descrizione:***Alloggio al primo piano, di una palazzina di tre piani fuori terra di complessivi 12 alloggi e un piano cantinato. Il fabbricato ha struttura portante mista (pietra/mattoni), tamponatura esterna in muratura, tetto a falde.***Data di costruzione dell'edificio:***1925***Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:***75 mq.***Attuale uso unità immobiliare:***libero.***Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
8	1468	16	001	A/3	2	5 vani		451,90 €
8	1468	22	001	C/2	7	14 mq.		24,58 €

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 ETS0108) sita al primo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Trieste, nel Comune di Trieste, in Via Goffredo Mameli civ. n°1.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semi centrale del quadrante sud est della città di Trieste, posta a ridosso della Caserma Vittorio Emanuele III, l'area in questione è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano (linea 3-6-9-11-18-22-25-26-35-A-B-D).

Il quartiere si trova all'interno del perimetro costituito da Via Goffredo Mameli, Via Domenico Rossetti e Via Gabriele D'Annunzio, le quali costituiscono delle Vie di comunicazione principali 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 (ad es. il liceo scientifico statale Galileo Galilei e' posto nella stessa via), asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Di rilievo la vicinanza dell'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti.

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

Confini

L'area di sedime confina a sud e ad est con la Caserma Vittorio Emanuele, a nord con Via Goffredo Mameli e ad ovest con Via Domenico Rossetti. Il manufatto è ubicato in un lotto posto su un declivio collinare in posizione elevata e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un area verde di pertinenza sull'intero perimetro.

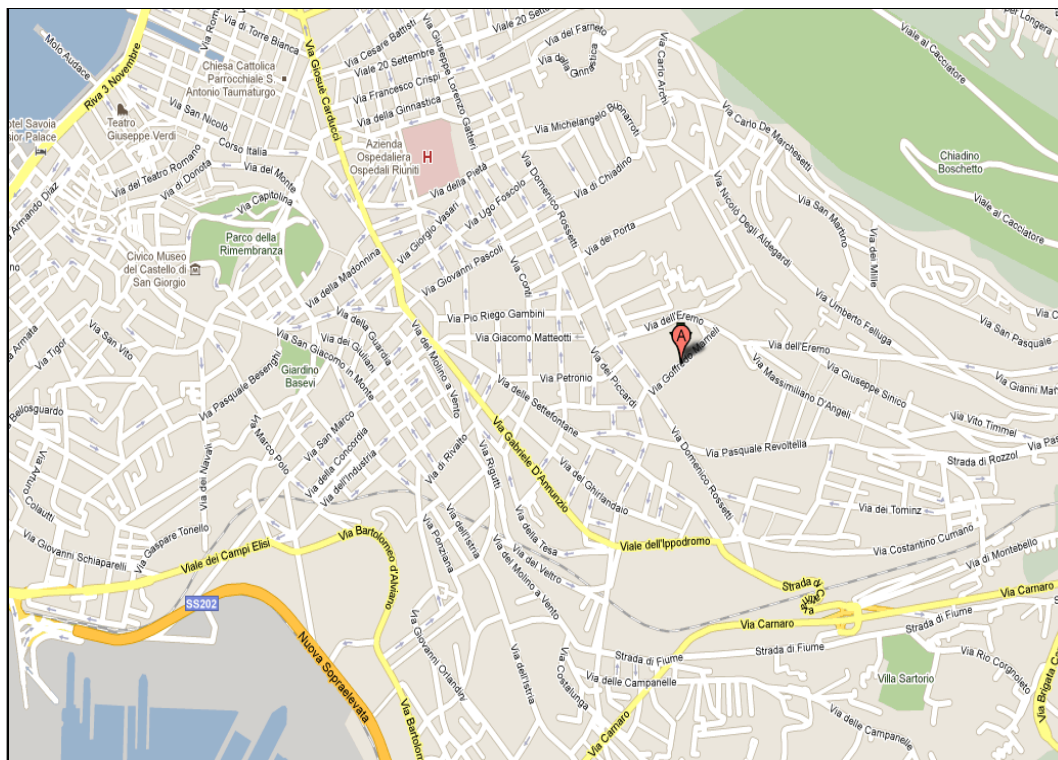


Fig. 1 - Mappa di UDINE, da cui si evince la posizione di prossimità del fabbricato alle principali vie di comunicazione.



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluriplano di destinazione residenziale e a confine con la Caserma Vittorio Emanuele.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare e presenta al centro un pozzo luce di forma rettangolare, ed è composto da un unico corpo di fabbrica, con due vani scala con accesso entrambi da Via Goffredo Mameli n°1.

Si compone di:

- Piano cantinato occupato dalle cantine pertinenziali agli alloggi;
- Piano terra, con destinazione alloggiativa;
- Primo e secondo piano con destinazione alloggiativa;
- Piano copertura, con sottotetto destinato a depositi pertinenziali agli alloggi;

L'edificio non dispone di box auto né di posti auto pertinenziali.

L'intera area è delimitata sui lati Nord e Ovest, fronte strada, da un muro in pietra (foto 3), nei due lati a confine con la Caserma è delimitata da un muro di contenimento in calcestruzzo armato.

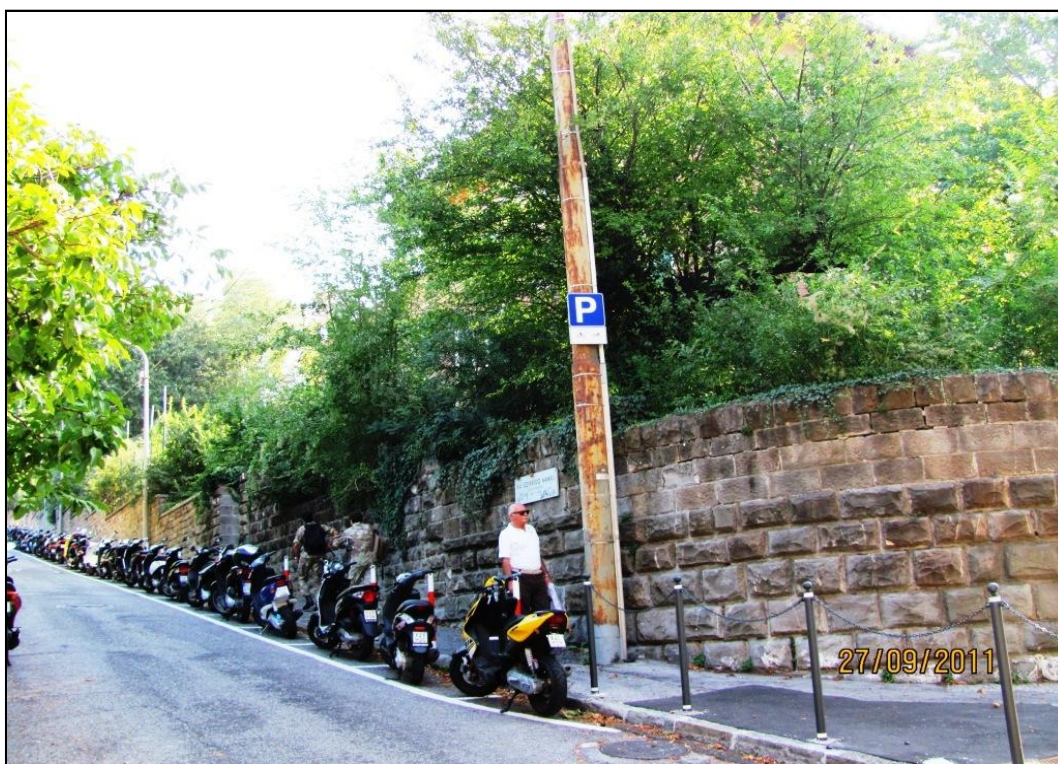


Foto 3 - Particolare fotografico dal quale si evince l'aspetto e le caratteristiche architettoniche del muro di recinzione lato Nord e lato Ovest.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante mista (pietra/mattoni), tamponature esterne in muratura. La copertura è a falde in coppi con orditura in legno, la qualità degli intonaci esterni risulta scadente in quanto presenti numerosi rigonfiamenti e distacco di materiale (foto 4, 5 e 6).

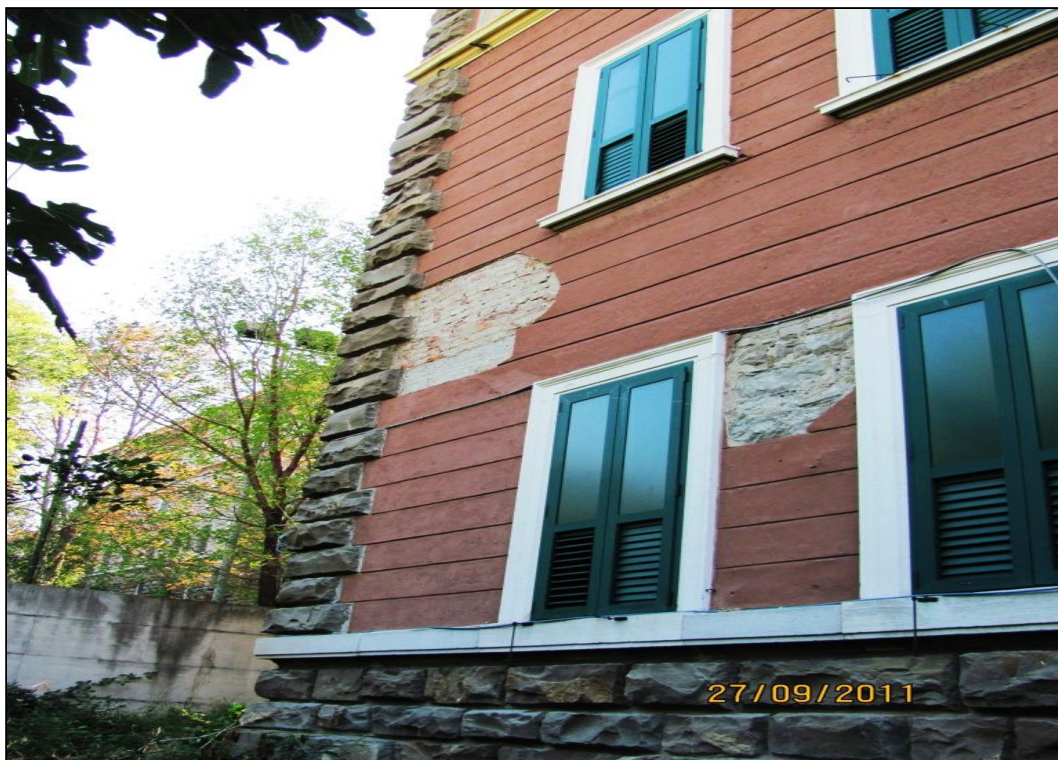


Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince l'aspetto e lo stato conservativo delle facciate esterne del fabbricato. Vista lato nord.



Foto 5 - Particolare fotografico dal quale si evince parte dell'orditura del tetto.



Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di struttura mista pietra/mattone e il degrado dell'intonaco esterno.

Gli infissi esterni e le relative ante d'oscuro realizzati in alluminio verniciato a forno, si presentano in buone condizioni in quanto di recente installazione (foto 7 e 8).



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di ante d'oscuro.



Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince la tipologia di infissi esterni con vetrocamera.

Nell'edificio sono presenti due corpi scala in buone condizioni realizzati in cemento armato, con rivestimento in pietra naturale, ringhiera in ferro battuto verniciato e passamano in legno (foto 9)



Foto 9 - Particolare fotografico dal quale si evincono le caratteristiche architettoniche del corpo scala.

L'area verde circostante la palazzina si trova in completo stato di abbandono, sono presenti arbusti e rovi che rendono difficile l'accessibilità.

Le cantine pertinenziali, da cui si accede dai corpi scala e dal cortile interno, in molti casi sono privi di infissi, porte d'ingresso e pavimenti. Il cortile sopra citato si presenta in scadenti condizioni generali (foto 10 e 11).



Foto 10 – Particolare fotografico dal quale si evince il degrado generale cortile interno.



Foto 11 – particolare fotografico dal quale si evince lo stato attuale del cortile interno ed i relativi accessi alle cantine pertinenziali.

Il piano sottotetto è in buono stato di conservazione e i relativi locali sono adibiti a deposito. Tutte le aree comuni necessitano di sostanziali trattamenti igienico-sanitari.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano della palazzina ed è costituita da 6 locali: soggiorno, due camere, cucina, 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 materiale vario ed in condizioni non scadenti. Ceramica nel bagno, marmettone in cucina, linoleum nell'ingresso e parquet nelle camere da letto.(vds. fig. 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 alla presente relazione).

I tramezzi sono tinteggiati e si presentano in buone condizioni.

Gli infissi interni si presentano in stato scadente. Sono realizzati in legno verniciato e specchietato. La porta di ingresso è in legno, rinforzata (foto 4 e 5 dell'Allegato 1).

Le finestre sono in buono stato, presentano un telaio d'alluminio verniciato bianco e vetrocamera, le ante d'oscuro sono anch'esse in alluminio verniciato a forno con persiana mobile.

All'alloggio corrisponde un locale deposito di pertinenza, per la cui descrizione si rimanda la precedente paragrafo 3 - Caratteri generali e tipologici. Inoltre l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di box auto e posto auto.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente;
- impianto idrico-sanitario;
- nell'edificio è presente l'allacciamento della rete del gas metano, anche se non rispondente alla normativa vigente;
- impianto citofonico.

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 inesistente.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: Sono in condizioni scadenti, in quanto sono presenti evidenti segni di degrado negli intonaci esterni di tutte le facciate per una superficie superiore al 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*: si presenta in condizioni non scadenti, in quanto realizzata in coppi con orditura in legno non presenta ammaloramenti e infiltrazioni di acqua piovana;
- *Scale e parti comuni*: i corpi scala interni sono in buone condizioni, mentre le restanti parti comuni si presentano in mediocri condizioni. Nel complesso lo stato conservativo è non scadente in quanto il totale delle superfici deteriorate non supera il 30% della superficie totale;
- 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
Impianto di riscaldamento centralizzato	//	//
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*: L'unità immobiliare presenta più tipologie di pavimentazioni, ceramica nel bagno, parquet nelle camere da letto, linoleum nell'ingresso e marmettone in cucina. 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 nei locali: cucina, bagno, corridoio e soggiorno, tale superficie danneggiata non supera in ogni caso il 30% delle superfici totali;
- *infissi esterni*: si presentano in buono stato, presentano un telaio d'alluminio verniciato bianco e vetrocamera, le ante d'oscuro sono anch'esse in alluminio verniciato a forno con persiana mobile.
- *infissi interni*: si presentano in uno stato scadente, in quanto sono in condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre metà della dotazione presente, sono realizzati in legno specchiato e verniciato bianco;
- *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*: inesistente.

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	//	//

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 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 U1 servizi ed attrezzature pubbliche.

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)	75 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)	//
Eventuale superficie catastale deposito sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	17 mq.
Eventuale superficie catastale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	//

(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 camere.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione del bagno.



Foto 4 - porta interna.



Foto 5 – infisso esterno.



*Foto 6 – quadro elettrico dell'unità immobiliare
(impianto elettrico non a norma).*

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2012

Data: 08/02/2012 - Ora: 14.25.46
Visura n.: T275640 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424E)
Catasto Terreni	Sezione di CHIADINO (Provincia di TRIESTE) Foglio: 8 Particella: 1468

Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	8	1468		-	ENTE URBANO	12 62			Tabella di variazione del 07/04/2008 n. 135931.1/2007 in atti dal 07/04/2008 (protocollo n. TS0135931)
Notifica									
Annotazioni									
							Parità	1	
				COSTITUITA DALLE PARTICELLE:1213,1214					

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=-31500

Ufficio Provinciale di TRIESTE - Direttore: ING. TUSA GIUSEPPA

E=53000



Particella: 1468

Comune: TRIESTE/E
Foglio: 8

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

8-Feb-2012 14:23
Prot. n. T274716/2012

Per Visura

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2012

Data: 07/02/2012 - Ora: 11.05.49
Visura n.: T127284 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 8 Particella: 1468 Sub.: 16

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1	D	8	1468	16	1		A/3	2	5 vani		Euro 451,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27253 .1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166946) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo												
VIA GOFFREDO MAMELI n. 1 piano: 1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	DEMADIO DELLO STATO DIFESA ESERCITO con sede in UDINE			80235090588	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2012

Data: 07/02/2012 - Ora: 11.09.12

Fine

Visura n.: T130302 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 8 Particella: 1468 Sub.: 22

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	D Urbana	8	1468	22	1 Cens.	Zona	C/2	7	14 m²	Euro 24,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2011 n. 27259. 1/2011 in atti dal 19/12/2011 (protocollo n. TS0166952) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo				VIA GOFFREDO MAMELI n. 1 piano: 3;							
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 1000/1000

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: D	Foglio: 8	Particella: 1468	Tipo Mappale n. del

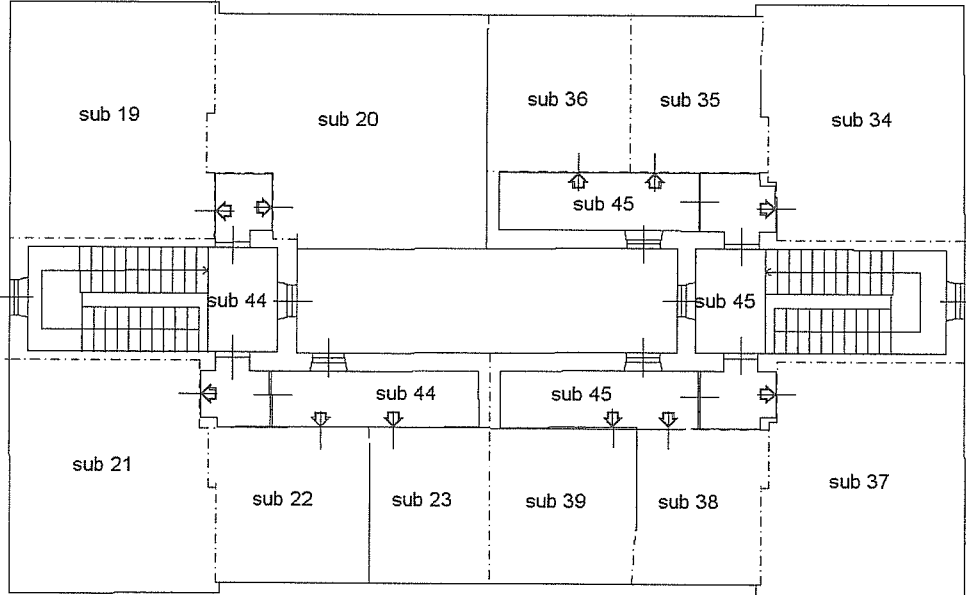
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500
--------------------------------------	---------------

PLANIMETRIA PIANO TERZO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trieste

Iscrizione Albo
N. 680

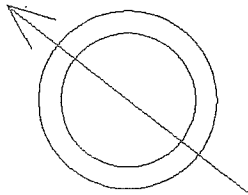
Geometra
Antonino Papa



LEGENDA

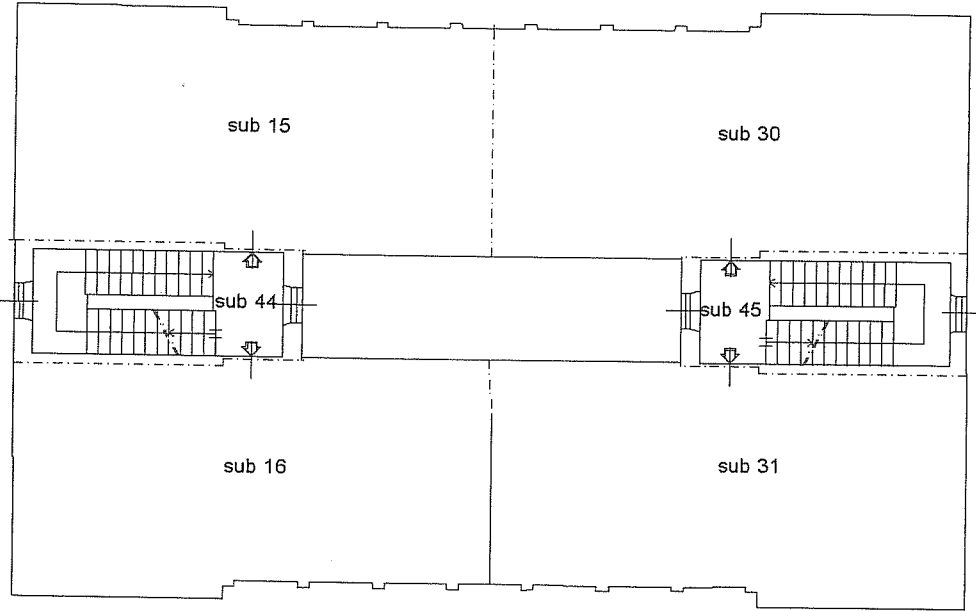
sub. "0" - BCNC, chiostrina, cortile ed intercapedini comune a tutti i subalterni

Orientamento

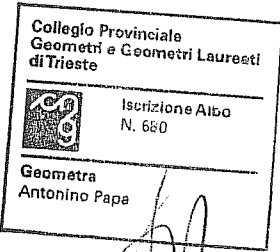
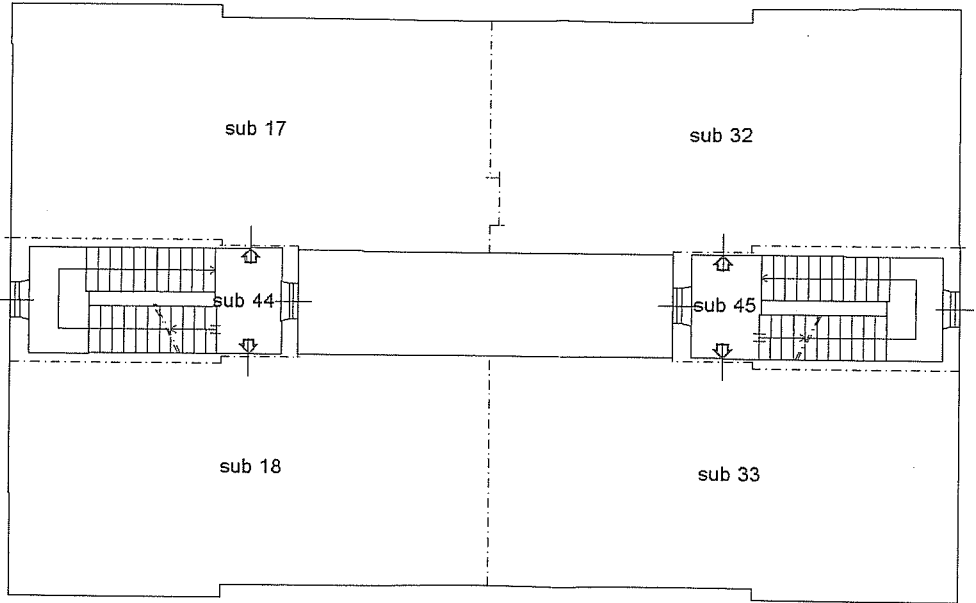


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Papa Antonino	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Trieste	N. 680
Comune di Trieste	Sezione: D	Foglio: 8	Particella: 1468	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

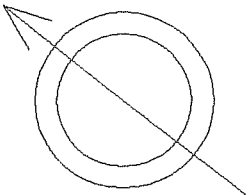


PLANIMETRIA PIANO SECONDO



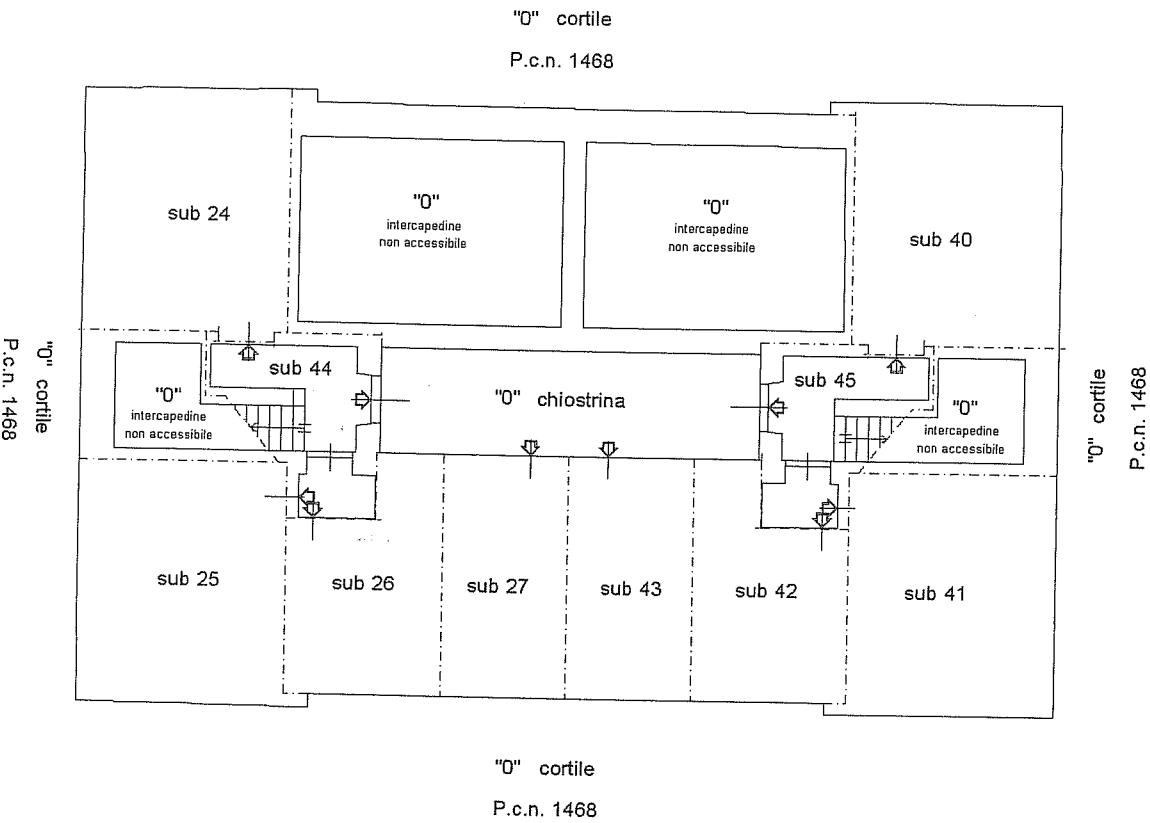
LEGENDA
sub. "0" - BCNC, chiostrina, cortile ed intercapedini comune a tutti i subalterni

Orientamento



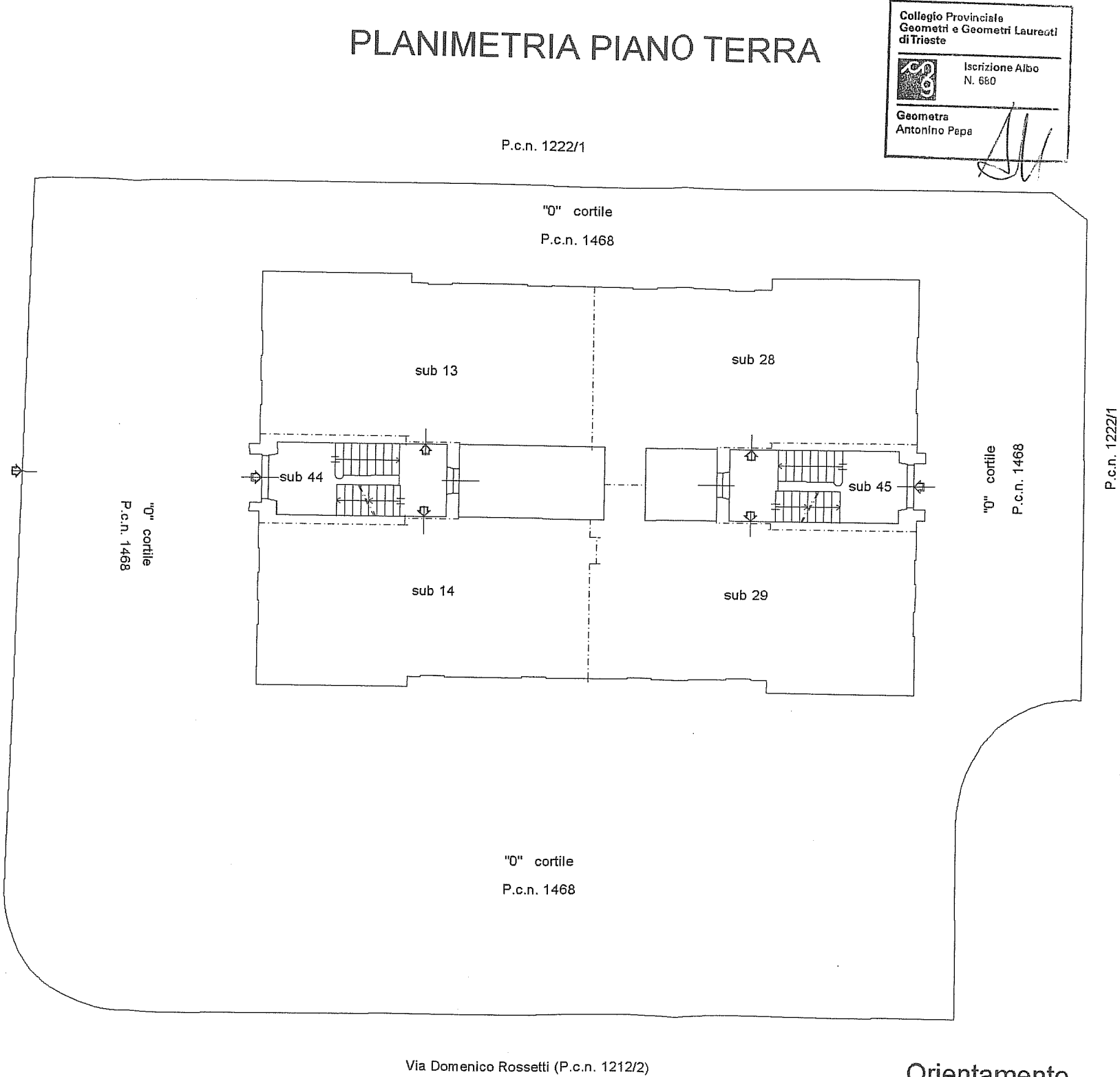
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Papa Antonino	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Trieste	N. 680
Comune di Trieste	Sezione: D	Foglio: 8	Particella: 1468	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



LEGENDA
sub. "0" - BCNC, chiostрина, cortile ed intercapedini comune a tutti i subalterni

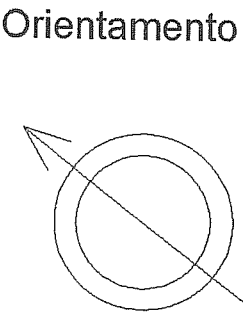
PLANIMETRIA PIANO TERRA



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trieste

Iscrizione Albo
N. 680

Geometra
Antonino Papa



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste	
Via Goffredo Mameli	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: D	Papa Antonino
Foglio: 8	Iscritto all'albo
Particella: 1468	Geometri
Subalterno: 22	Prov. Trieste

civ. 1

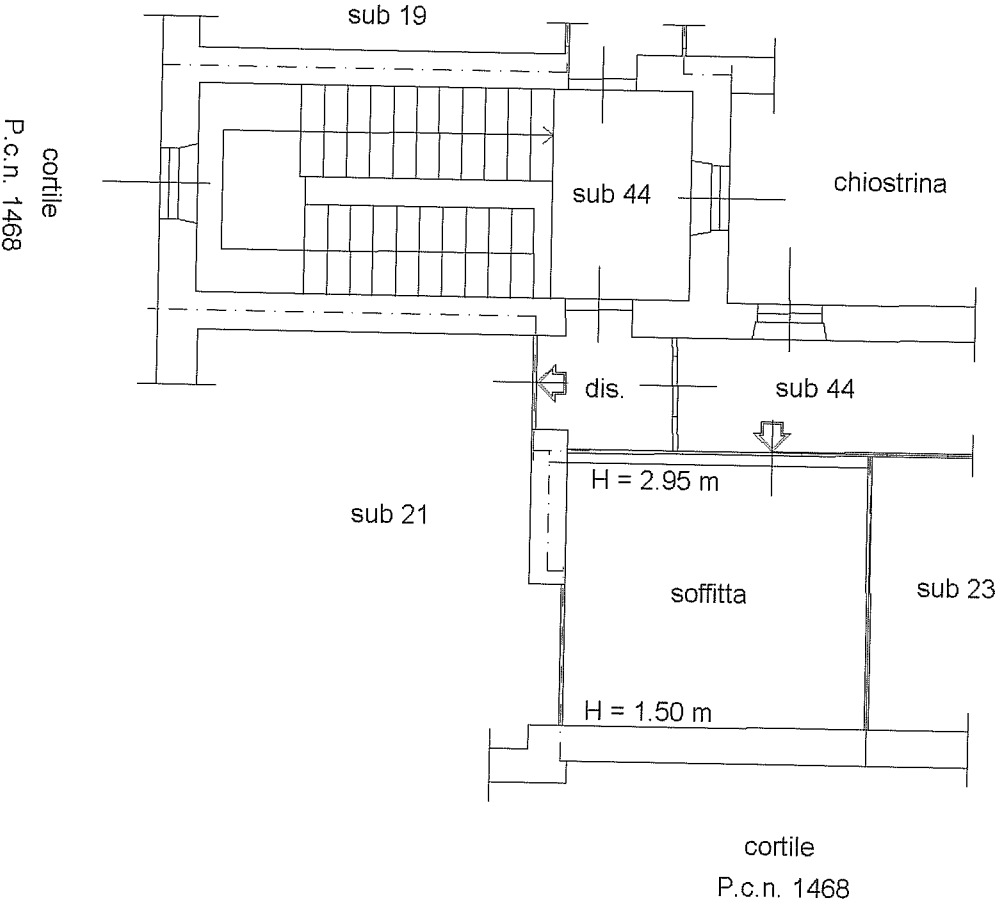
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trieste

Iscrizione Albo
N. 680

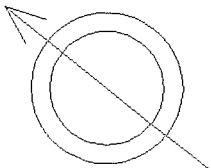
Geometra
Antonino Papa N. 680

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERZO



Orientamento



Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste
Via Goffredo Mameli

Identificativi Catastali:
Sezione: D
Foglio: 8
Particella: 1468
Subalterno: 16

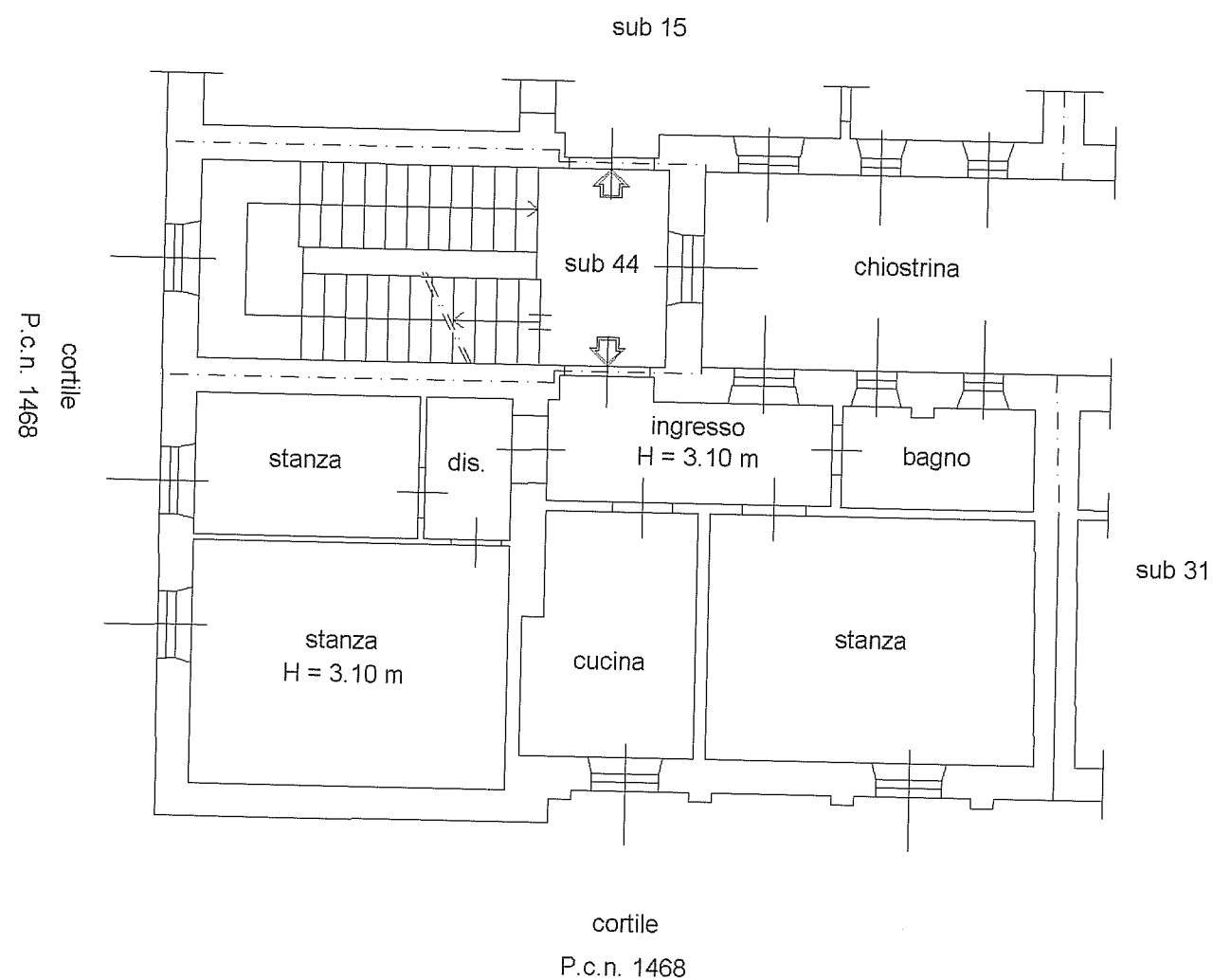
Compilata da:
Papa Antonino
Iscritto all'albo
Geometri
Prov. Trieste

civ. 1
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trieste
Iscrizione Albo
N. 680
Geometra
Antonino Papa N. 680

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO

Antonino



Orientamento

