



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

P.zza 1° Maggio, 28 – 33100 UDINE

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0693

Via Zardini, 3 - TARCENTO (UD)



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: 03 novembre 2011

Indirizzo: Via Zardini, 3 – TARCENTO (UD)

Descrizione: Alloggio al primo piano di una palazzina di sei piani fuori terra di complessivi 10 alloggi. Il piano terra è occupato da garage e da vani tecnici. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tetto a falde con coppi.

Data di costruzione dell'edificio: 1972

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///

Consistenza unità immobiliare: 150 mq.

Attuale uso unità immobiliare: libero.

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
32	1063	1	U	A/2	2	8 vani		619,75 €
32	1063	21	U	C/6	1	11 mq.		23,29 €
32	1063	50	U	C/2	2	10 mq.		18,08 €

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 EUD0693) sita al primo piano del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Tarcento, in Via Zardini civ. n°3.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona periferica del quadrante sud del Comune di Tarcento, posta a ridosso della ex Caserma "Ugo Giavitto". Nelle vicinanze dell'area in questione sono presenti diverse linee di trasporto extraurbano che collegano il centro abitato di Tarcento con i centri vicini e con il Comune Udine.

Il fabbricato sorge in una zona periferica poco distante dal centro abitato, la cui via di collegamento principale con lo stesso è rappresentata da Via Angeli (foto. 1-2).

La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è in una zona agricola, con una edilizia residenziale in via di espansione di medio pregio.

Il Comune è dotato di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche quali materne, elementari e medie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Dall'unità immobiliare in questione si ha un'ampia veduta sulle colline friulane e sulle catene montuose circostanti (foto 3).

Confini

L'area di sedime confina a sud e ad est con la ex Caserma "Ugo Giavitto", a nord con Via Zardini e ad ovest con area agricola. Il manufatto è ubicato in un lotto di forma trapezoidale e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti. E' dotato di un' ampia area verde di pertinenza.

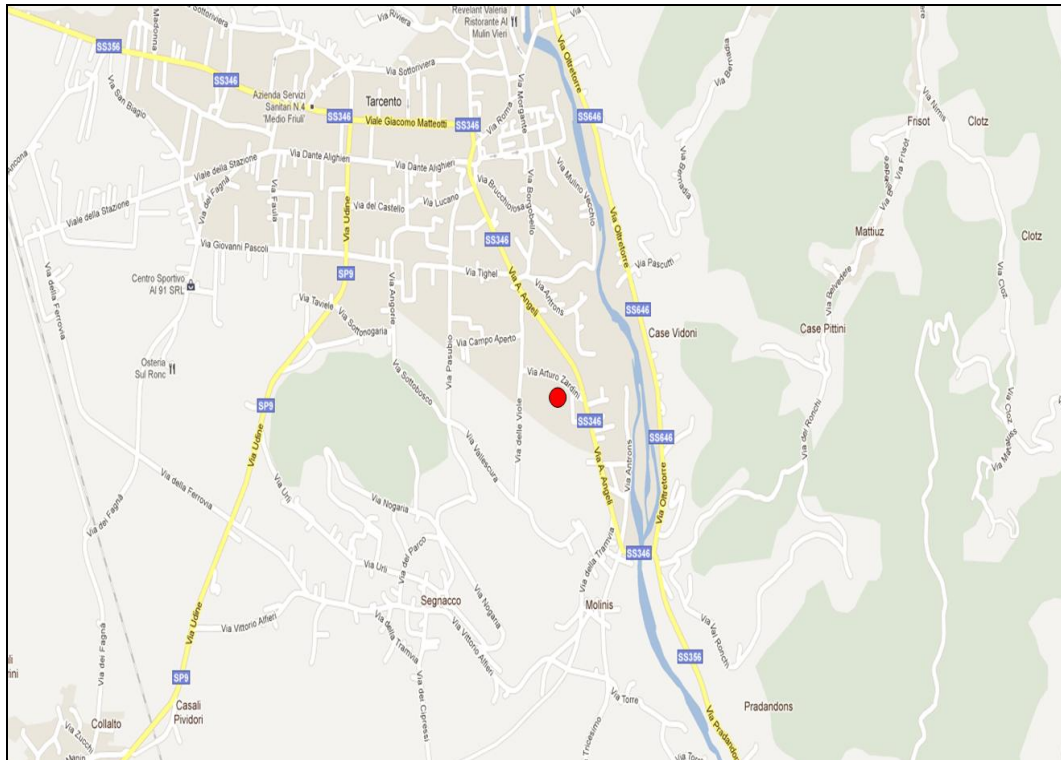


Foto. 1 - Mappa del Comune di Tarcento , da cui si evince la posizione del fabbricato in prossimità delle principali vie di comunicazione



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto agricolo/urbanistico, si può notare la vicinanza del comprensorio con la ex Caserma “Ugo Giavitto”.



Foto 3 – Particolare fotografico dell'ampia veduta sulle colline friulane e sulle catene montuose.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, posto all'interno di un comprensorio di n.2 edifici, presenta pianta regolare ed è composto da un unico corpo di fabbrica con n.6 piani fuori terra collegati da un vano scala con accesso da una strada interna al comprensorio.

Si compone di:

- Piano terra occupato da garage pertinenziali e vani tecnici (foto 4);
- Dal primo fino al quinto piano, con destinazione alloggiativa;
- Piano copertura, con sottotetto destinato parte a depositi pertinenziali e parte a lavanderia/stenditoio comuni;

L'edificio è dotato di un'area verde condominiale comune a tutti e due gli edifici.

L'area è delimitata su tutti i lati da un muro di cinta realizzato in pannelli prefabbricati di separazione dalla vicina ex Caserma, da un'area agricola e da Via Zardini (foto 5 e 6).



Foto 4 - Particolare fotografico dal quale si evince che il piano terra e' occupato dai garage di pertinenza.



Foto 5 - Particolare fotografico del muro di recinzione in pannelli prefabbricati.



Foto 6 - Particolare fotografico dell'area verde comune ai due fabbricati.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature esterne ed interne in muratura. La copertura è in parte a falde con coppi e solaio in latero-cemento, mentre la restante parte è realizzata con copertura a terrazza, solaio in latero-cemento e rivestimento in guaina bituminosa (foto 7). La qualità degli intonaci esterni risulta pessima, la tinteggiatura risulta degradata in buona parte della superficie totale (foto 8 e 9), in particolare gli alloggi sono dotati di n.2 balconi in pessime condizioni sia nell'estradosso con la pavimentazione che risulta staccata in più punti sia nell'intradosso dove sono presenti fenomeni di carbonatazione (foto 10).



Foto 7 - Particolare fotografico della copertura del fabbricato (a falde ed a terrazza)



Foto 8 - Particolare fotografico delle condizioni dell'intonaco della facciata esterna



Foto 9 - Particolare fotografico del distacco della tinteggiatura nella facciata esterna

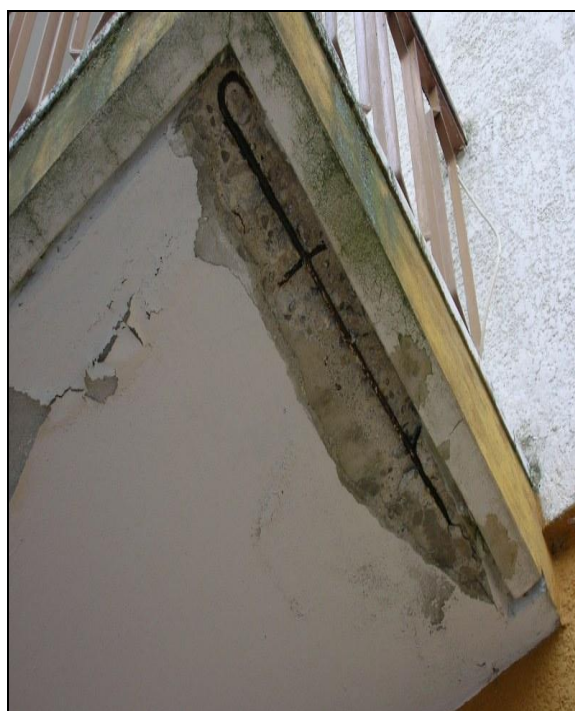
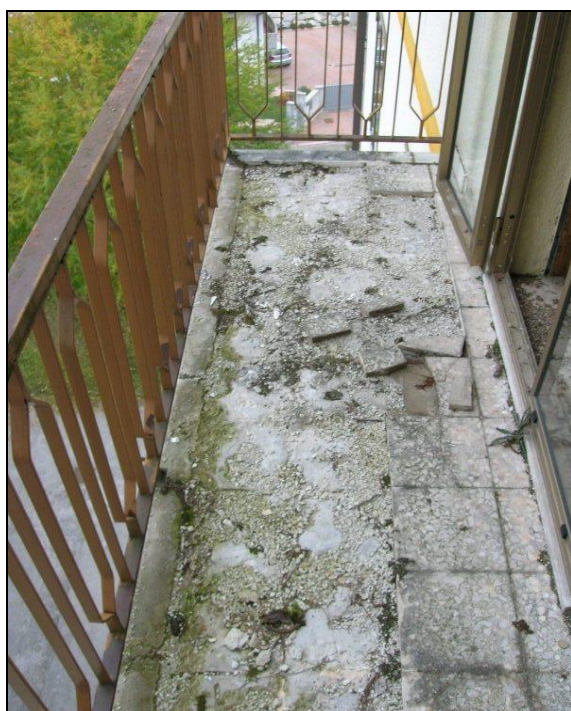


Foto 10 - Particolare fotografico dello stato di conservazione dei balconi

Infissi esterni doppi: finestra lato esterno in alluminio ed interno in legno ambedue con vetro semplice si presentano in pessime condizioni (foto 11 e 12)



Foto 11 - Particolare fotografico del doppio infisso esterno (in legno ed alluminio).



Foto 12 - Particolare fotografico del pessimo stato dell'infisso esterno in legno.

Nell'edificio è presente un corpo scala in mediocri condizioni realizzato in cemento armato, con

rivestimento in marmo, nella parte centrale del corpo scala è presente il vano ascensore (foto 13)



Foto 13 - Particolare fotografico corpo scale e vano ascensore.

Il piano sottotetto è diviso in locali destinati a depositi pertinenziali più un area comune destinata a stenditoio e lavatoio, i locali presentano numerose infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura (foto 14).



Foto 14 – Particolare fotografico stenditoio/lavatoio e depositi pertinenziali.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano della palazzina ed è costituita da 9 locali: soggiorno, tre camere, cucina, ripostiglio, due bagni e corridoio/ingresso. L'alloggio è dotato di due balconi (in cucina e nel soggiorno). Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in materiale vario ed in mediocri condizioni. Le camere sono pavimentate in parquet, il soggiorno e il corridoio/ingresso sono pavimentati in marmettoni, la cucina e il ripostiglio in piastrelle di graniglia di marmo, mentre i bagni in piastrelle di ceramica. (vds. fig. 1, 2, 3 e 4 dell'Allegato 1 alla presente relazione).

I tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni si presentano in buone condizioni e sono realizzati in legno tamburato con vetrata (in cucina, soggiorno e corridoio), le restanti porte sono ad anta cieca. La porta di ingresso è in legno rinforzata (foto 5 e 6 dell'Allegato 1).

Gli infissi esterni sono doppi con la finestra lato esterno in alluminio ed interno in legno ambedue con vetro semplice e gli avvolgibili sono in plastica colorata, si presentano in pessime condizioni.

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

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (foto 7 dell'Allegato 1);
- impianto citofonico;
- ascensore.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente (foto 8 dell'Allegato 1);
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento centralizzato.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: sono presenti evidenti segni di degrado nella tinteggiatura esterna 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*: in coppi con solaio in latero-cemento presenta numerose infiltrazione di acqua piovana nel piano sottotetto;
 - *Scale e parti comuni*: il corpo scala interno e l'ingresso sono in mediocri condizioni, mentre le restanti parti comuni (marciapiedi, atrio esterno e vialetti condominiali) si presentano in pessime condizioni;
 - Nell'edificio è presente l'impianto di riscaldamento centralizzato in pessime condizioni in quanto non risultano negli anni interventi parziali/totali di manutenzione e inoltre presente il vano ascensore .

Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	PESSIMO	NON PESSIMO
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico, citofonico	X	
Copertura	X	
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato	X	
Ascensore	X	

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	
Stato manutentivo/conservativo pessimo	X

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- *Pavimenti*: in materiale vario. Le camere sono pavimentate in parquet, il soggiorno e il corridoio/ingresso sono pavimentati in marmettoni, la cucina e il ripostiglio in piastrelle di graniglia di marmo, mentre i bagni in piastrelle di ceramica.. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni risulta mediocre;

- *pareti e soffitti*: risultano in mediocre stato di conservazione;
- *infissi esterni*: sono doppi con la finestra lato esterno in alluminio ed interno in legno ambedue con vetro semplice e gli avvolgibili sono in plastica colorata, si presentano in pessime condizioni.
- *infissi interni*: si presentano in buone condizioni e sono realizzati in legno tamburato con vetrata (in cucina, soggiorno e corridoio), le restanti porte sono ad anta cieca. La porta di ingresso è in legno tamburato rinforzata;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in pessime condizioni in quanto non risultano negli anni interventi parziali/totali di manutenzione;
- *impianto termico*: centralizzato in pessime condizioni in quanto non risultano negli anni interventi parziali/totali di manutenzione.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	PESSIMO	NON PESSIMO
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 UDINE – Comune di TARCENTO 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 (m²)	150 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	14 mq.
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 (m²)	12 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.

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

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Documentazione fotografica.



Foto 1: stato manutentivo pavimentazioni e rivestimenti cucina.



Foto 2: stato manutentivo della pavimentazione in parquet delle camere.



Foto 3: stato manutentivo pavimentazione e rivestimento del bagno.



Foto 4: stato manutentivo pavimentazione ingresso/corridoio.



Foto 5: porta interna in legno tamburato.



Foto 6: porta in legno d'ingresso rinforzata.



Foto 7: centrale termica centralizzata.



Foto 8: quadro elettrico d'appartamento e generale