



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EPN0031

Via Rotto, 3 - PORDENONE



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: 12 ottobre 2011

Indirizzo: Via Rotto, 3 – PORDENONE

Descrizione: Alloggio al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra di complessivi 8 alloggi e un piano cantinato. Il fabbricato ha struttura in cemento armato con tetto a falde con solaio in latero-cemento e rivestimento in coppi.

Data di costruzione dell'edificio: 1950

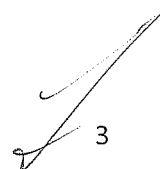
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: ///

Consistenza unità immobiliare: 58 mq.

Attuale uso unità immobiliare: libero.

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
12	1121	14	U	A/4	3	3,5 vani		207,87 €
12	1121	21	U	C/2	1	13 mq.		16,11 €
12	1121	26	U	C/6	2	12 mq.		35,95 €


3

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 EPN0031) sita al piano terra del fabbricato ubicato in Provincia di Pordenone, nel Comune di Pordenone, in Via Rotto n° 3.

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 nord ovest della città di Pordenone, dista circa 700 m. dal centro storico della città. L'area in questione è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano, le quali collegano il quartiere con il centro cittadino e gli altri quartieri della città.

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 tipo economico popolare.

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, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

Di rilievo la vicinanza dell'Azienda Ospedaliera Santa Maria degli Angeli.

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

Confini

L'area di sedime dell'edificio confina ad est con Via Rotto, a sud, ovest e nord con edifici residenziali e/o capannoni. Il manufatto è ubicato in lotto in pianura, dotato di una discreta area verde di pertinenza prospiciente la facciata secondaria, in completo stato di abbandono (foto 3).

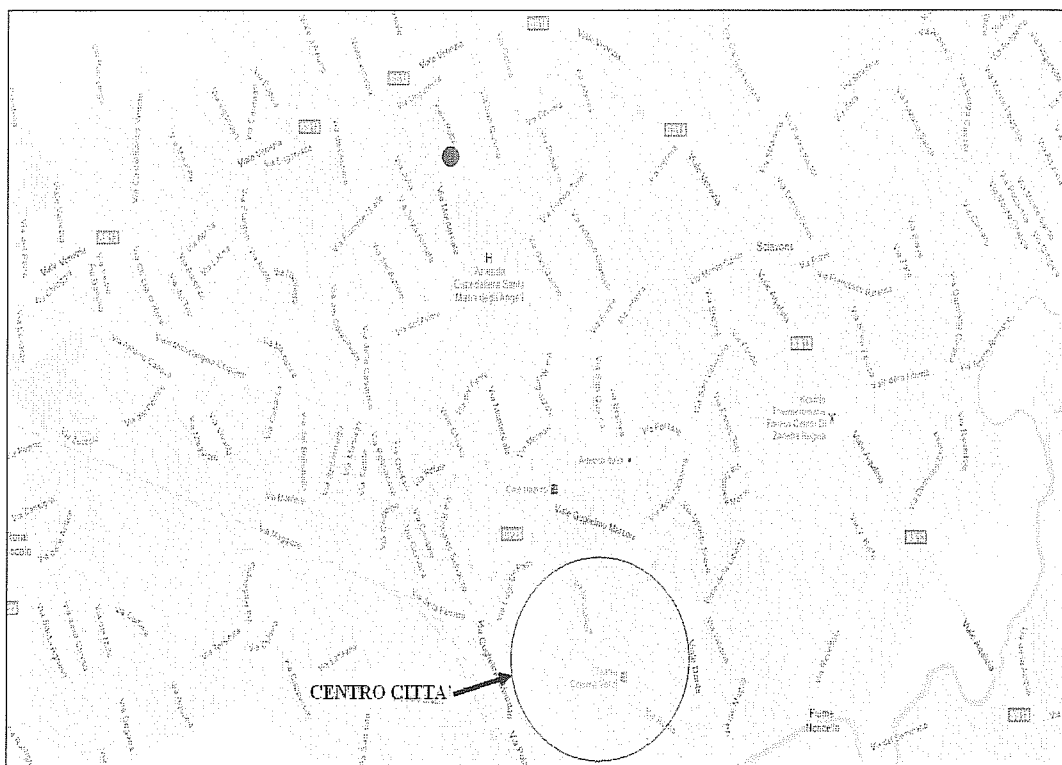


Foto 1 - Mappa di Pordenone, da cui si evince la posizione del fabbricato, rispetto al centro cittadino.



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico dell'edificio, con la vicinanza al Comando Brigata "Ariete" e all'Ospedale Santa Maria degli Angeli.

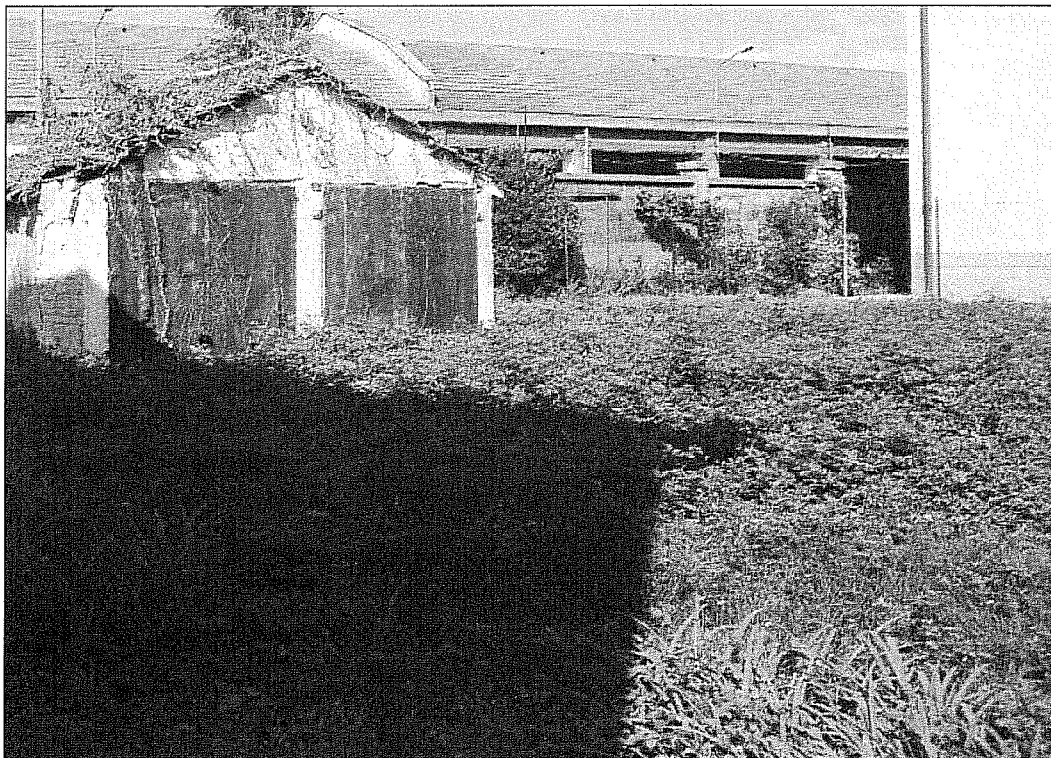


Foto 3 – Particolare fotografico dal quale si evince l'area verde in completo stato di abbandono.

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 otto unità immobiliari aventi due corpi scala con accesso da Via Rotto (foto 4). L'edificio nel suo complesso si compone di:

- piano terra e primo piano con destinazione alloggiativa;
- piano cantinato con destinazione cantine pertinenziali e locale caldaia;

L'edificio inoltre dispone di posti auto e di box auto pertinenziali (foto 5).

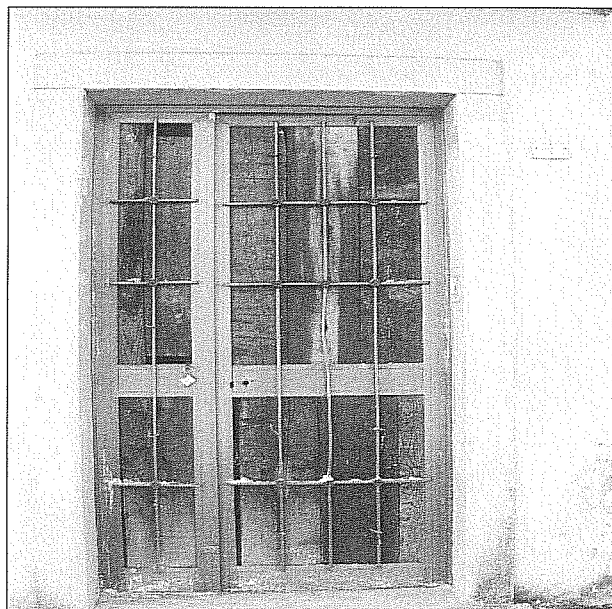
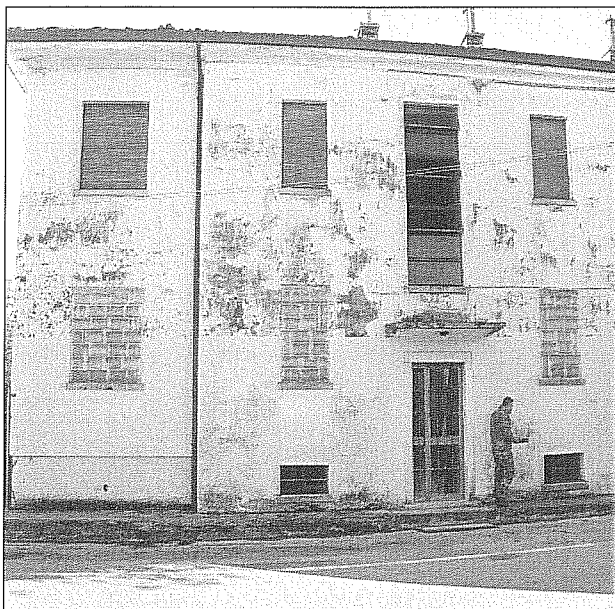


Foto 4 – particolare fotografico dal quale si evince i due ingressi all'edificio.



Foto 5 – particolare fotografico dal quale si evince i posti auto pertinenziali.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in cemento armato. La copertura è a falde con solaio in latero cemento con rivestimento in coppi. La qualità degli intonaci e della tinteggiatura esterna è pessima, ciò dovuto alla mancata manutenzione negli anni ed al completo stato di abbandono dell'edificio. (foto 6).

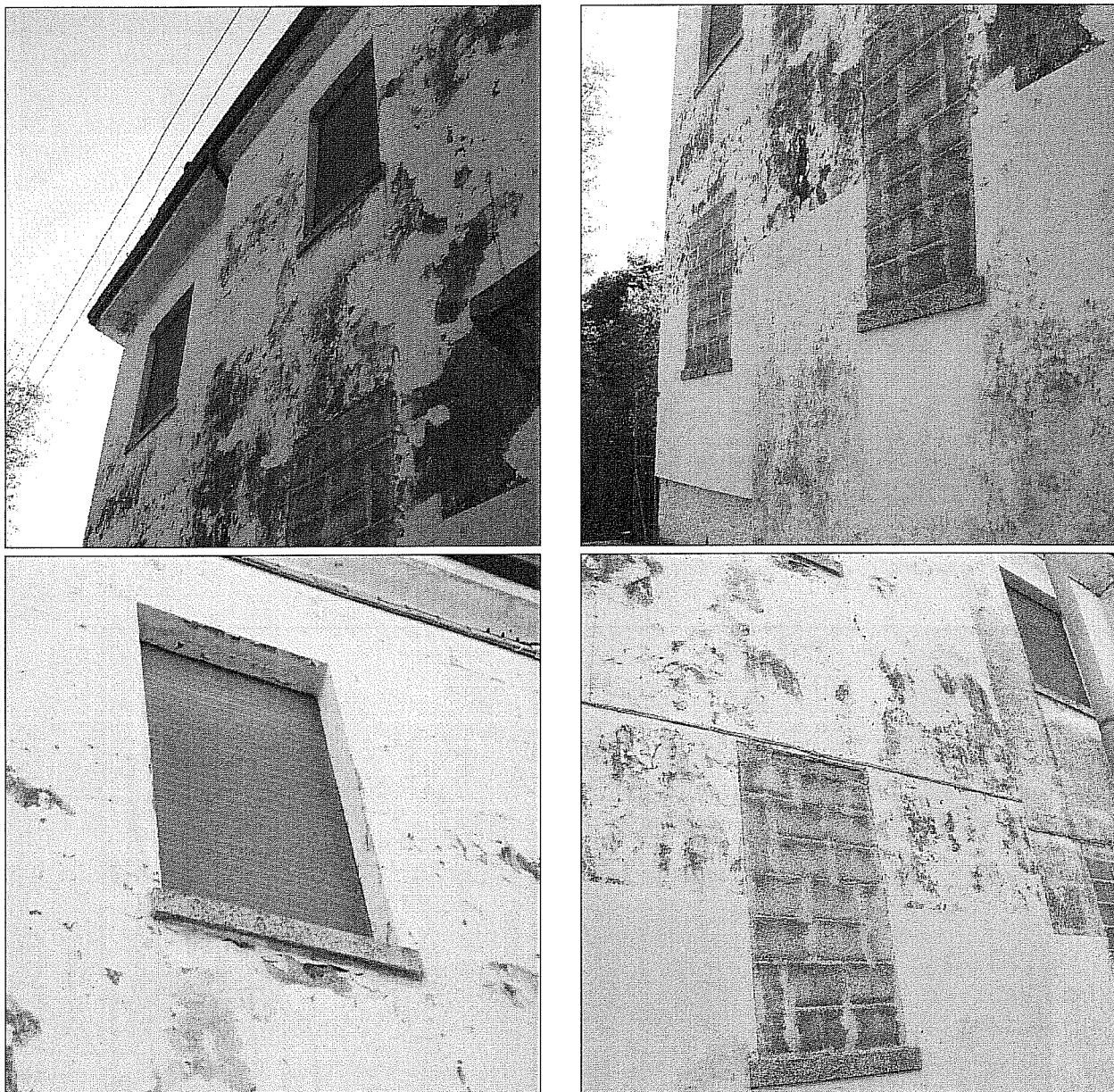


Foto 6 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle facciate esterne del fabbricato.

Infissi esterni: trattasi di infissi in legno, dotati di vetro semplice, le finestre al piano terra sono state murate per evitare l'accesso di vandali all'interno dell'edificio. Lo stato manutentivo degli infissi risulta pessimo (foto 7)

I corpi scale sono realizzati in calcestruzzo armato, i gradini sono in pietra artificiale, il parapetto è in ferro con passamano in legno. Nel complesso il vano scale si presenta in pessime condizioni (foto 8).

L'edificio è dotato di cantine pertinenziali con una pavimentazione in battuto di cemento e gli infissi e le porte interne sfondate, nel complesso si trovano in uno stato di completo abbandono (foto9).

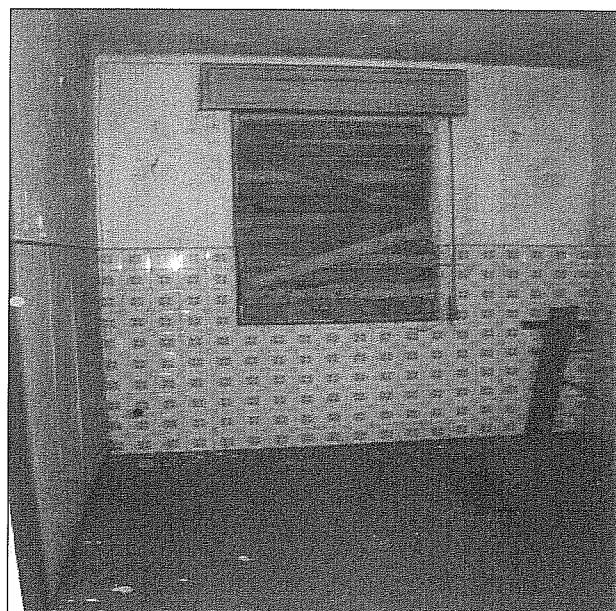
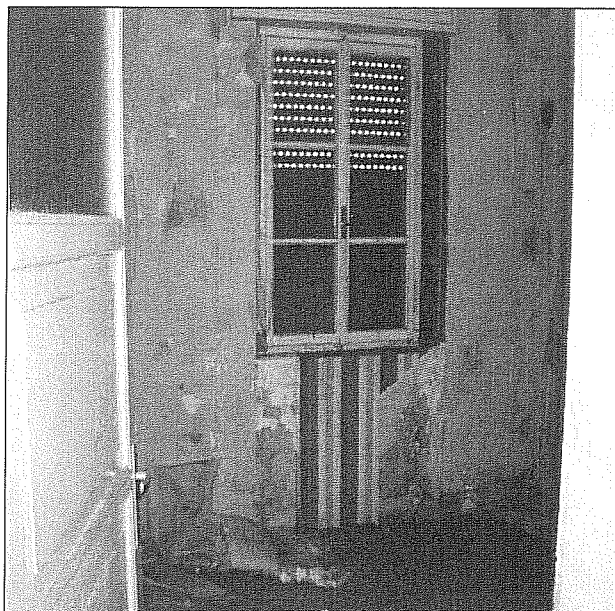


Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato manutentivo degli infissi esterni.

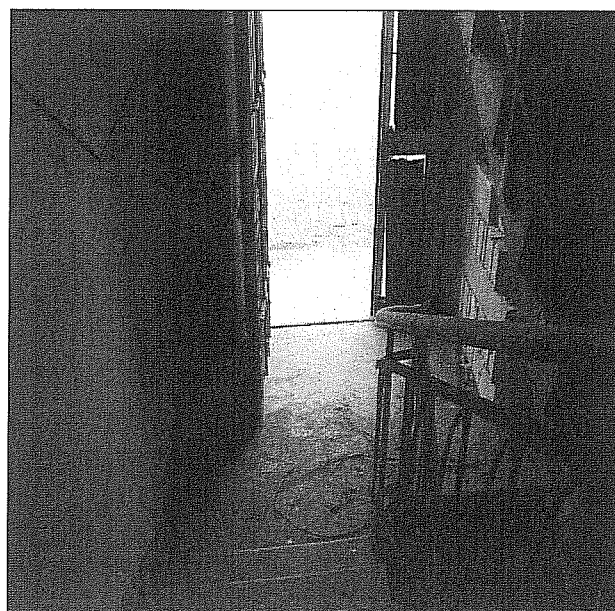


Foto 8 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato manutentivo corpo scale

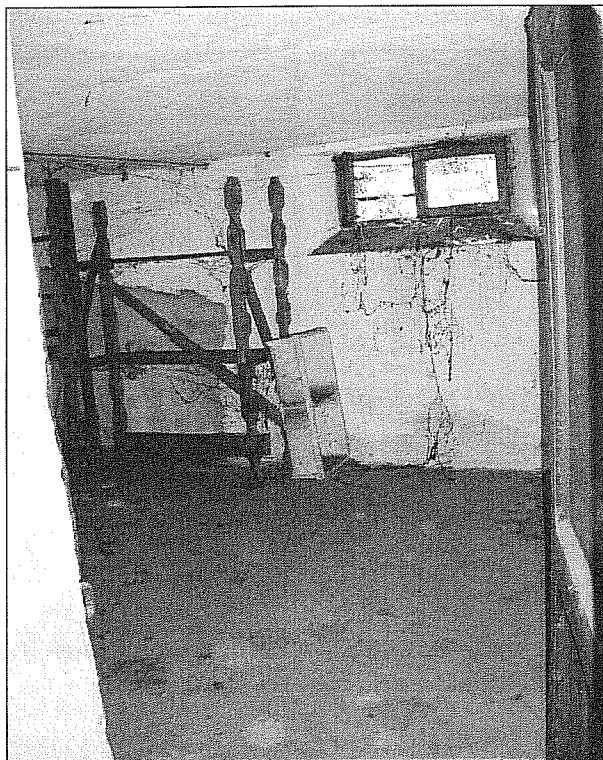


Foto 9 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato manutentivo delle cantine pertinenziali.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra della palazzina ed è costituita da 6 locali: soggiorno, 2 camere, cucina, bagno e corridoio/ingresso. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Le pavimentazioni sono in pessime condizioni. In tutti i locali sono presenti le piastrelle di ceramica. (vds. fig. 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 alla presente relazione).

I tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni, realizzati in legno specchiettato verniciato, si presentano in pessime condizioni. La porta di ingresso è in legno, molti infissi e porte interne risultano sfondate (foto 4 e 5 dell'Allegato 1).

Infissi esterni: trattasi di infissi in legno, dotati di vetro semplice, le finestre al piano terra sono state murate per evitare l'accesso di vandali all'interno dell'edificio. Lo stato manutentivo degli infissi risulta pessimo.

L'unità immobiliare in oggetto è provvista di box auto, ma non sono presenti posti auto pertinenziali, inoltre ogni unità immobiliare è dotata di una cantina pertinenziali.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente;
- gli altri impianti risultano non funzionanti e/o inesistenti.

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;
- gli altri impianti risultano non funzionanti e/o inesistenti.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni*: la qualità degli intonaci e della tinteggiatura esterna è in uno stato pessimo dovuto alla mancata manutenzione negli anni.;
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in materia.
- *Copertura*: costituita da una struttura in latero cemento a falde con rivestimento in coppi. Le condizioni generali della copertura nel suo complesso sono pessime;
- *Scale e parti comuni*: I corpi scale sono realizzati in calcestruzzo armato, i gradini sono in pietra artificiale, il parapetto è in ferro con passamano in legno. Nel complesso il vano scale si presenta in pessime condizioni;
- L'edificio è dotato di *impianto di riscaldamento centralizzato* con la caldaia a gasolio nel piano cantinato. Tale impianto è in condizioni pessime in quanto l'assenza d'utilizzo e di manutenzione ne hanno causato il deterioramento.

Tabella riepilogativa stato manutentivo/conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	PESSIMO	NON PESSIMO
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico	X	
Copertura	X	
Scale, e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato	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*: Le pavimentazioni sono in pessime condizioni. In tutti i locali sono presenti le piastrelle di ceramica;
- *pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti risulta pessimo in quanto sono presenti numerose macchie di muffa e di umidità negli intonaci;
- *infissi esterni*: trattasi di infissi in legno, dotati di vetro semplice, le finestre al piano terra sono state murate per evitare l'accesso di vandali all'interno dell'edificio. Lo stato manutentivo degli infissi risulta pessimo;
- *infissi interni*: realizzati in legno specchiettato verniciato, si presentano in pessime condizioni. La porta di ingresso è in legno, molti infissi e porte interne risultano sfondate;
- *impianto elettrico*: non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: Lo stato complessivo di tale impianto è da ritenersi pessimo;
- *impianto termico*: centralizzato con la caldaia a gasolio nel piano cantinato. Tale impianto è in condizioni pessime in quanto l'assenza d'utilizzo e di manutenzione ne hanno causato il deterioramento.

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 PORDENONE – Comune di PORDENONE 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

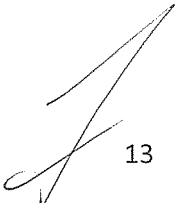
Secondo il PRGC vigente, l'immobile ricade in zona R/VO verde di quartiere.

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)	58 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	14 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)	//
Eventuale superficie catastale cantina (m ²)	18 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 (€)
//		

Documentazione fotografica.



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



Foto 2 - stato manutentivo pavimentazione della camera.



Foto 3 - stato manutentivo pavimentazione e rivestimento del bagno.



Foto 4 - porta interna in legno specchiettato verniciato.



Foto 5 – porta esterna d'ingresso in legno.