



12° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Comando -

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

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice EUD0124

Via Lumignacco, 171/5 – UDINE (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:** 28 marzo 2012**Indirizzo:** Via Lumignacco, 171 –UDINE (UD)

Descrizione: Alloggio al primo piano, di una palazzina costituita da 2 piani abitati e il piano terra/scantinato adibito a locali deposito e garage. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero cemento. Il tetto, con l'orditura in cemento armato è costituito da un unico corpo principale a falde, rivestito con coppi.

Data di costruzione dell'edificio: 1964**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** ///**Consistenza unità immobiliare:** 86 mq**Attuale uso unità immobiliare:** libero**Identificativi catastali:**

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
57	708	35	003	A/3	5	5 vani		374,43 €
57	708	32	003	C/2	3	6 mq.		13,63 €
57	708	6	003	C/6	3	11 mq.		24,43 €

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 EUD0124) sita al primo piano, del fabbricato ubicato in Provincia di Udine, nel Comune di Udine, in Lumignacco, n°171.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in oggetto si trova nella periferia sud del centro abitato di Udine. (Foto 1). Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di tipo popolare, costituita principalmente da case singole e piccoli complessi abitativi (Foto 2). La zona è poco dotata di servizi quali ad esempio istituti bancari, attività commerciali, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche, ufficio postale, teatro comunale, luoghi di culto e centri sportivi ma in compenso è caratterizzata da un'estesa area verde tutt'attorno.

L'area all'interno del quale si trova l'edificio è delimitata da un muro perimetrale realizzato in muratura intonacata il cui stato conservativo è mediocre. (Foto 3). Tale area oltre all'edificio in oggetto contiene un secondo edificio con le medesime caratteristiche architettoniche. Gli accessi carraio e pedonale al complesso abitativo sono in comune ad entrambi gli edifici e si trovano entrambi su via Lumignacco n°171.

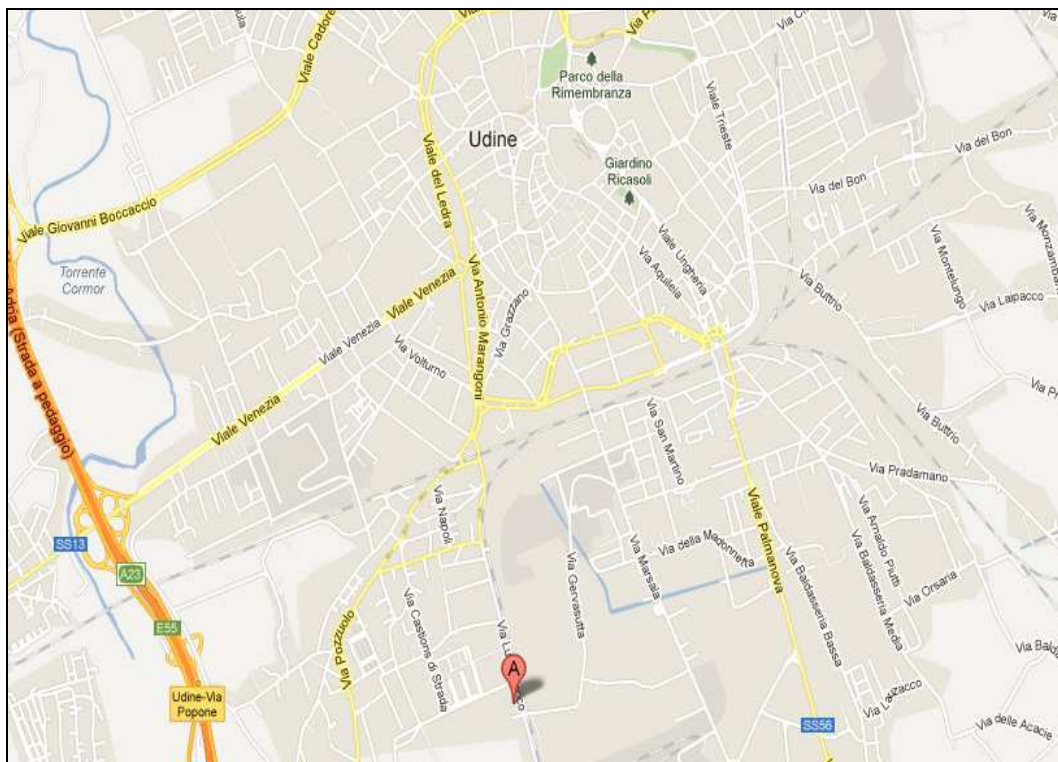


Foto 1 - Mappa di Udine, da cui si evince la posizione del fabbricato(A).



Foto 2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di tipo popolare.

Confini

L'area di sedime è delimitata, a sud e a ovest dagli edifici adiacenti, a nord da via Campoformido e a est da via Lumignacco. Quest'ultima è costeggiata per tutta la sua lunghezza dalla tratta ferroviaria Udine – Cervignano che, di conseguenza si trova ad essere molto vicina all'area di sedime in oggetto. L'edificio è ubicato in un lotto posto in piano e ad una buona distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto dotato di un' estesa area di pertinenza adibita a giardino tutt' attorno.



Foto 3 – Particolare fotografico relativo al muro perimetrale che delimita il giardino di pertinenza del fabbricato.

3. DESCRIZIONE**Caratteri generali e tipologici**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta rettangolare, ed è composto da un unico corpo di fabbrica. Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio sono servite da un vano scala senza ascensore.

L'edificio si compone di:

- Piano terra e scantinato adibito a depositi pertinenziali (Foto 4);
- Due piani con destinazione alloggiativa (Foto 5);
- Sottotetto non abitabile;
- Tetto a falde con orditura il calcestruzzo armato e rivestimento in coppi.



Foto 4 – Particolare fotografico dal quale si evincono le caratteristiche principali del piano scantinato.



Foto 5 – Particolare fotografico dal quale si evince i caratteri generali dell'edificio in oggetto.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero cemento. Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con pittura. La copertura è costituita da due falde con orditura in calcestruzzo armato e rivestimento con coppi. Le condizioni generali della copertura non sono scadenti in quanto non soggetta a infiltrazioni.

La qualità e lo stato conservativo delle facciate esterne risulta scadente. Le porzioni di superficie deteriorate sono superiori al 10% della superficie totale. (Foto 6).



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

Le parti comuni interne si presentano in condizioni non scadenti mentre le parti comuni esterne dell'edificio si presentano in scadenti condizioni ciò dovuto al fatto che il totale delle superfici deteriorate supera il 30% della superficie totale. (Foto 7 e 8).



Foto 7 - Particolare fotografico dal quale si evince lo stato conservativo delle parti comuni interne.



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 primo piano della palazzina ed è costituita da 7 locali: corridoio/ingresso, soggiorno, cucina, bagno e tre camere da letto. L'alloggio è dotato di

due balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi planimetria in Allegato 3.

Lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente, in quanto, meno del 30% della superficie totale risulta da sostituire e/o manutenzionare. Tutti i locali sono pavimentati con marmetta ad eccezione di due camere da letto pavimentate con parquet e del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica. (Foto 1, 2 e 3 dell'Allegato 1).

Le pareti ed i soffitti interni si presentano in condizioni non scadenti in quanto non sono presenti infiltrazioni o cedimenti.

Gli infissi interni realizzati legno tamburato, si presentano in condizioni non scadenti. La porta di ingresso è in legno, rinforzata. (Foto 4 dell'Allegato 1).

Gli infissi esterni si presentano in scadenti condizioni in quanto non garantiscono un' adeguato riparo dagli agenti atmosferici. Sono costituiti da doppio infisso. L'infisso esterno con telaio in alluminio e l'infisso interno con telaio in legno entrambi con vetro semplice. L'infisso in alluminio è inoltre dotato di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente (Foto 5 dell'Allegato 1). Gli infissi presenti nelle parti comuni sono costituiti da telaio in cemento e vetro semplice.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un locale deposito materiali nel piano scantinato e di un' autorimessa.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato dei seguenti impianti comuni:

- illuminazione interna dei vani scale;
- illuminazione esterna perimetrale;
- impianto citofonico;
- impianto di smaltimento delle acque reflue;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio.

Tutti i succitati impianti tecnologici presenti nell'edificio si presentano in scadenti condizioni generali.

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 di riscaldamento centralizzato a gasolio.

Stato manutentivo dell'edificio

- *Prospetti esterni:* Lo stato conservativo generale delle facciate esterne è scadente. Il totale delle superfici deteriorate è superiore al 10% della superficie complessiva;
- *Impianto elettrico e citofonico:* l'impianto elettrico esistente non rispetta la normativa vigente in

materia.

- *Copertura*: a falde con orditura in calcestruzzo armato e rivestimento in coppi, non presenta infiltrazioni. In generale lo stato conservativo della stessa è da considerarsi non scadente;
- *Scale e parti comuni*: lo stato conservativo delle parti comuni esterne, dei muri perimetrali compresi gli accessi e il giardino è scadente. Le scale si presentano in condizioni non scadenti.
- *Impianto di riscaldamento*: centralizzato a metano, nel complesso l'impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto il totale delle tubature necessita la sostituzione.

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*: Lo stato conservativo delle pavimentazioni non è scadente, in quanto meno del 30% della superficie totale risulta da sostituire e/o manutenzionare. Tutti i locali sono pavimentati con marmetta ad eccezione di due camere da letto pavimentate con parquet e del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica;
- *pareti e soffitti*: Le pareti ed i soffitti interni si presentano in condizioni non scadenti in quanto non sono presenti infiltrazioni o cedimenti e il totale della superficie danneggiata è inferiore al 30% della superficie totale. Su buona parte della superficie sono presenti muffe dovute all'umidità, ma tale fenomeno non ha comunque comportato danneggiamenti degli intonaci;
- *infissi esterni*: Gli infissi esterni si presentano in scadenti condizioni in quanto oltre il 50%

della dotazione presente non garantisce un' adeguato riparo dagli agenti atmosferici. Sono costituiti da doppio infisso. L'infisso esterno con telaio in alluminio e l'infisso interno con telaio in legno entrambi con vetro semplice. L'infisso in alluminio è dotato inoltre di persiana avvolgibile in plastica ad un solo battente;

- *infissi interni*: Gli infissi interni realizzati legno tamburato, si presentano in condizioni non scadenti in quanto meno del 50% della dotazione presente necessita interventi di sostituzione. La porta di ingresso è in legno, rinforzata;
- *impianto elettrico*: scadente in quanto non rispondente alla normativa vigente;
- *impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in scadenti condizioni in quanto l'intera rete necessita la totale sostituzione dovuta a vetustà;
- *impianto termico*: centralizzato a gasolio, nel complesso tale impianto si presenta in scadenti condizioni in quanto benché con una caldaia recente, l'intera rete necessita interventi di sostituzione dovuti alla vetustà delle tubazioni.

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 UDINE – Comune di UDINE 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 B4 estensiva rada.

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)	86 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	13 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 cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	7 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 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.