



**3° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**Ufficio Lavori**

**Sezione Gestione Alloggi**

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**COMUNE DI BRESCIA  
VIA LONGURE 26  
PALAZZINA "CAMELIA"  
ALLOGGIO EBS0060**

---



## **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:**

**Indirizzo:** *Via Longure n. 26, Brescia (BS).*

**Descrizione:** *Trattasi di alloggio ubicato al primo piano della palazzina costituiti da n. 4 piani fuori terra e uno interrato adibito a cantine.. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, la tamponatura in laterizio*

**Data di costruzione dell'edificio:** *1992*

**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** *nessuno*

**Consistenza unità immobiliare:** *(superficie convenzionale)*

**Attuale uso unità immobiliare:** *libero*

**Identificativi catastali:** **foglio** *NCT/40*

**Mappale** *376*

**subalterno** *17, 22*

**foglio** *NCT/40*

**Mappale** *389*

**subalterno** *2*

## **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 n. EI-EBS0051) sita al piano secondo della Palazzina denominata "Camelia", ubicata nel Comune di Brescia in Via Longure n. 26.

## **2. UBICAZIONE**

### **Ubicazione e accessibilità**

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona *periferica* e fa parte di un fabbricato nelle cui immediate vicinanze si trovano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

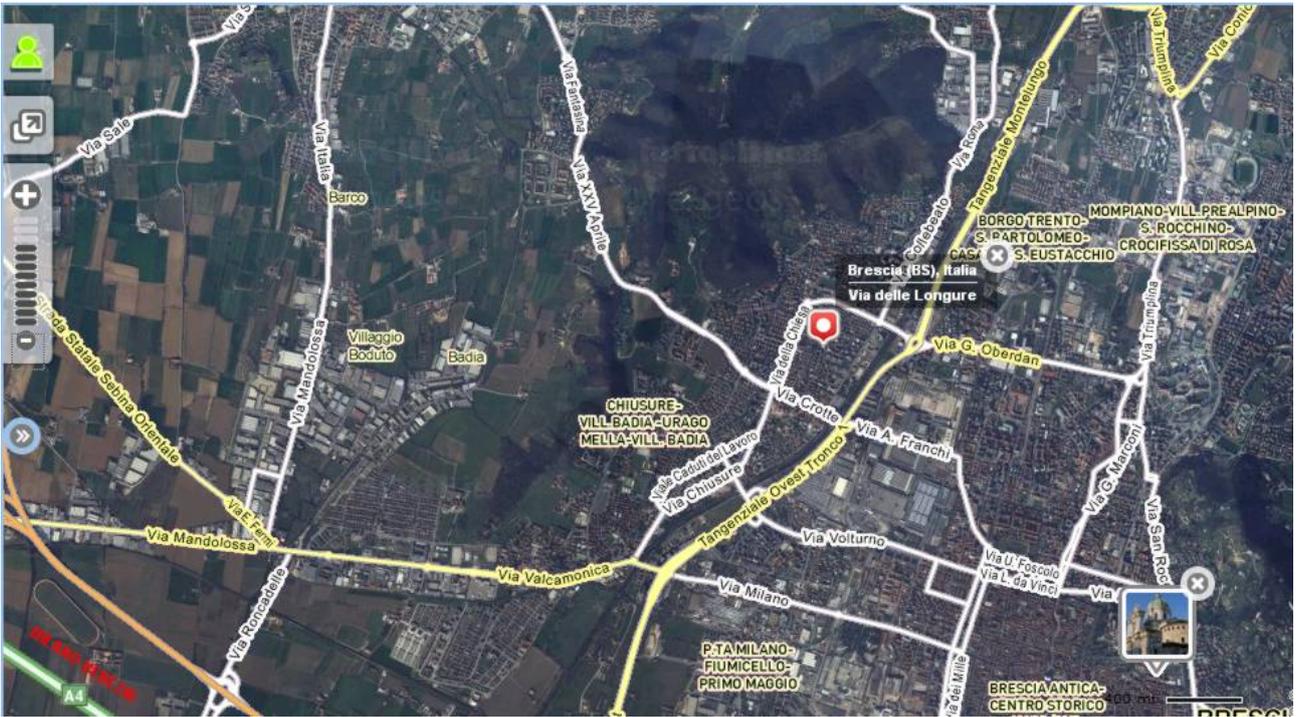
La viabilità è agevole in quanto, a non più di un chilometro si trova l'ingresso per la Tangenziale Ovest.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare), né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

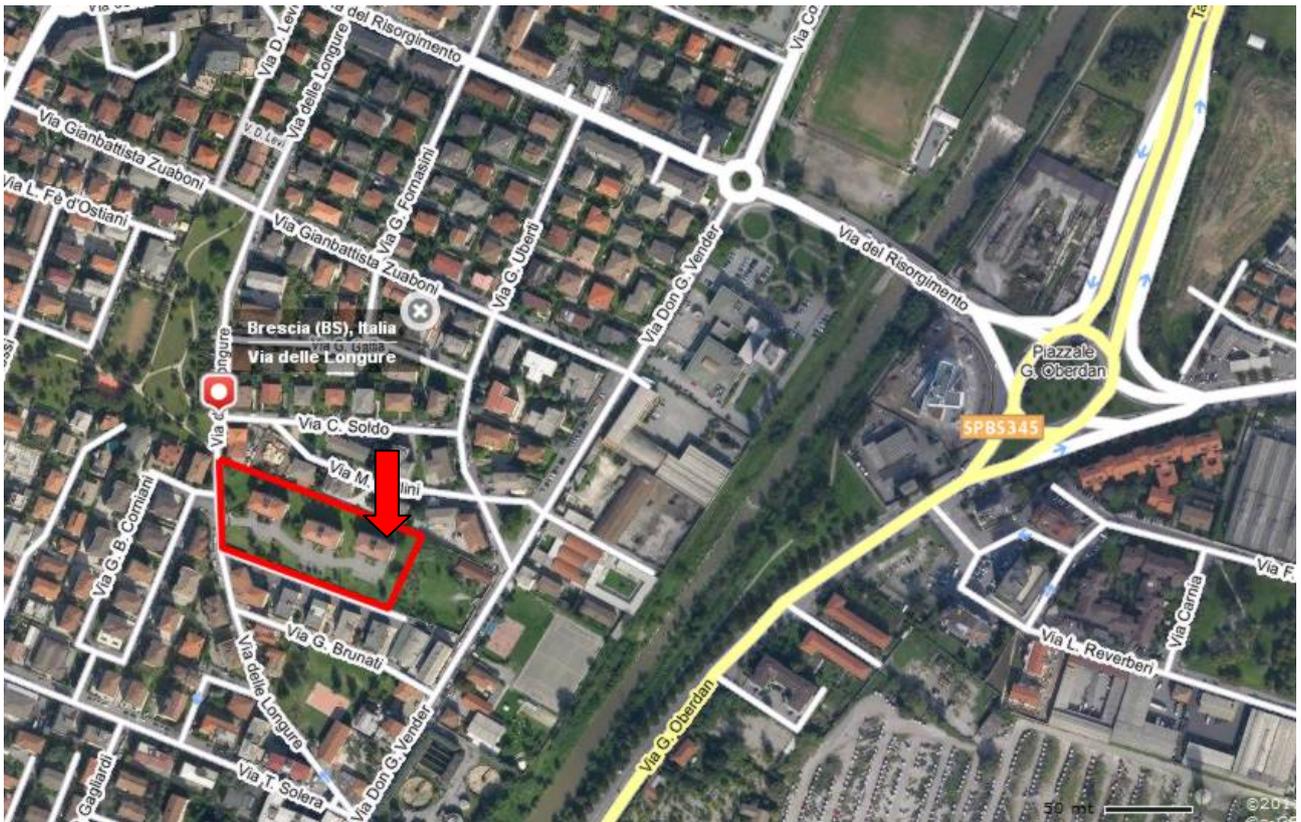
### **Confini**

Il complesso residenziale è composto da tre palazzine distinte posizionate all'interno di un cortile comune, interamente cintato da un muro in mattoni intonacato su entrambe i lati alto circa m 2,50.

L'area su cui sorge il complesso è delimitata a ovest dalla Via Longure, mentre sui lati Nord, Est e Sud esistono dei fabbricati di tipo residenziale.



inquadramento territoriale



contesto urbanistico

### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito negli anni novanta (1994), è del tipo isolato e si eleva in n. 4 piani fuori terra e n. 1 piani interrati, aventi destinazione d'uso abitativa.

Non esistono particolari riconducibili a successive ristrutturazione sia dell'edificio che dell'unità immobiliare.

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore</b>	
interrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	X
attico	
<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
seminterrato	
terreno	
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

#### Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in laterocemento. La copertura è in muricci e tavelloni con manto di copertura in tegole.

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento in mattoni faccia a vista, il pavimento dei camminamenti esterni è in marmette finto cotto e i serramenti esterni sono in legno con avvolgibili d'oscuro in alluminio.

Gli spazi comuni a piano terra sono ampi e finiti in marmo, come la scala di collegamento ai piani superiori.

### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, una cucina abitabile, un grande soggiorno, due bagni, tre camere e un locale ripostiglio; è dotata anche al piano terra di un piccolo locale cantina, di un box autorimessa, di un posto auto esterno scoperto e al piano interrato di una seconda cantina.

Tutto l'appartamento ha il pavimento in marmo, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno mentre i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato.

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con locale caldaia posto a piano terra, dotato di scambiatore per teleriscaldamento. Tutte le unità sono dotate di impianto citofonico e sono servite da un impianto ascensore che serve tutti i piani fuori terra.

### **Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico e di un impianto elettrico e idro-sanitario di tipo tradizionale.

### **Stato manutentivo dell'edificio**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in BUONO stato di conservazione.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;

- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane ;
- **le scale, e parti comuni;** saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato,** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>	//	X
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	//	X
<b>Copertura</b>	//	X
<b>Scale, e parti comuni</b>	//	X
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	//	X
<b>Ascensore</b>	//	X

### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in OTTIMO stato di conservazione. Le uniche osservazioni sullo stato che si segnalano sono:

- in alcuni punti il pavimento in marmo è sbeccato, comunque è da considerarsi non scadente in quanto tali condizioni non necessitano la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<b>unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata</b>				
<b>unità immobiliare 1-20 anni</b>	X			
<b>unità immobiliare 21-40 anni</b>				
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>				

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- o **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- o **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- o **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- pareti, soffitti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- infissi interni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

- d. **infissi esterni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico:** sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari:** saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento:** sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(barrare la casella di interesse)

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>	//	X
<b>Pareti e soffitti</b>	//	X
<b>Infissi esterni</b>	//	X
<b>Infissi interni</b>	//	X
<b>Impianto elettrico</b>	//	X
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>	//	X
<b>Impianto termico</b>	//	//

Servitù attive e passive // //

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Brescia – Comune di Brescia come di seguito riportato.

<b>Catasto fabbricati</b>						
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita Catastale [€]</b>
NCT/40	376	17	A/2	4	7,5	522,91
NCT/40	376	22	C/6	7	14	35,43
NCT/40	389	2	C/6	1	16	14,87

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona B4-R2 dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale) ovvero città residenziale a densità media.

Per una migliore definizione della classificazione urbanistica si riportano in allegato alla presente l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relative alla suddetta zona.

## 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.

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>162</b>
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>15</b>
<b>Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>16</b>

## SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

<b>Utente/Conduttore</b>	<b>Scadenza atto di concessione</b>	<b>Canone annuo (€)</b>
Alloggio libero	//	//

Alloggio demaniale cod. EBS 0060

Via Longure 26



