



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI BRESCIA
VIA LONGURE 26
PALAZZINA "AZALEA"
ALLOGGIO EBS0030



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: *il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 31 Agosto 2011.*

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

Descrizione: *Trattasi di alloggio ubicato al terzo 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: *1994*

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *nessuno*

Consistenza unità immobiliare: *191*

Attuale uso unità immobiliare: *libero*

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

Mappale *374*

subalterno *19, 21*

foglio *NCT/40*

Mappale *387*

subalterno *1*

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-EBS0021**) sita al piano terzo della Palazzina denominata "Azalea", ubicata nel Comune di Brescia in Via Longure n. 26.

L'unità immobiliare è dotata 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.

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.

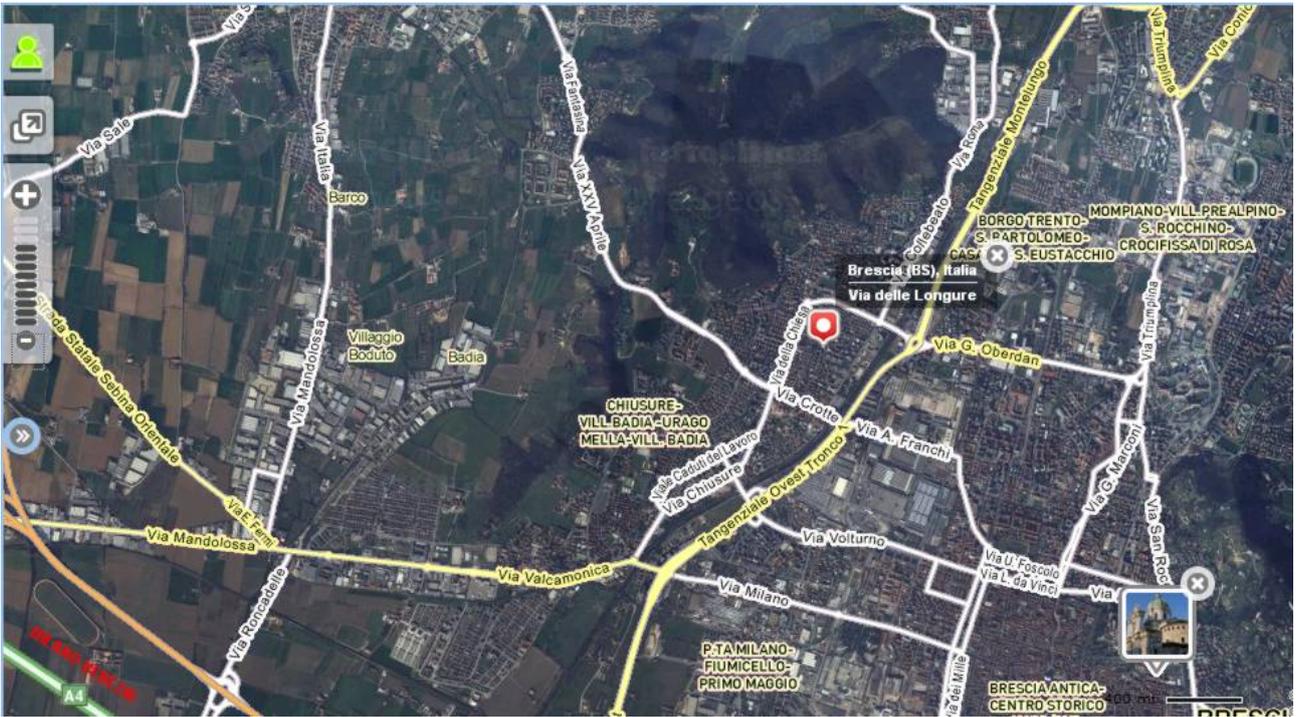
La viabilità è agevole in quanto, a non più di un chilometro si trova l'ingresso per la Tangenziale Ovest.

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.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore		
interrato		
terreno		
primo		
piani intermedi e ultimo		X
attico		
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore		
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 allacciato alla rete del teleriscaldamento con locale scambiatore posto a piano terra. 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.

L'unità immobiliare ad oggi *non* è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE), si fa riserva di inoltrare la predetta certificazione non appena definite le procedure amministrative con i tecnici abilitati

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.

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

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

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

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

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

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

In particolare, lo stato si considera:

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

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- b. **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.
- c. **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)

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

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.

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
NCT/40	374	19	A/2	4	7,5	522,91
NCT/40	374	21	C/6	7	14	35,43
NCT/40	387	1	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.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m²)	159
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	16
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	16

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

Alloggio demaniale cod. EBS 0030

Via Longure 26



All.1



All.2