



**3° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**Ufficio Lavori**

**Sezione Gestione Alloggi**

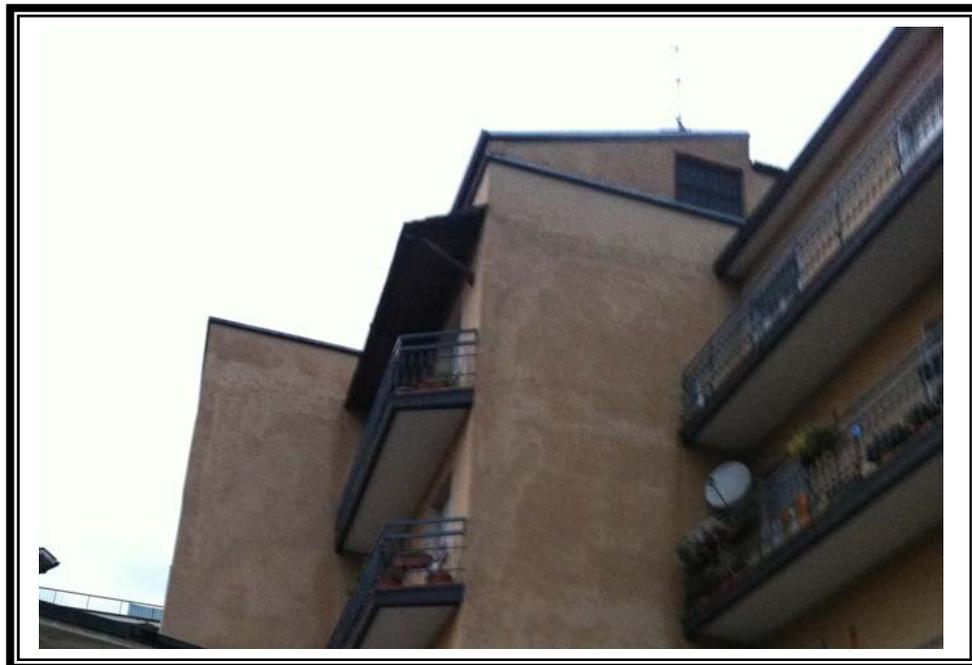
**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

*COMUNE DI BRESCIA*

*Viale del Piave n. 225*

**ALLOGGIO EBS0043**

---



## **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:**

*Viale del Piave n. 225 - Brescia (BS)*

**Descrizione:**

*Si tratta di un appartamento posto al piano primo dell'edificio ad uso residenziale costituito da n. 5 piani fuori terra più un piano interrato. Le strutture resistenti sono di tipo a telaio-pilastri, travi in cemento armato e solai in latero-cemento mentre le compartimentazioni sono in muratura.*

**Data di costruzione dell'edificio:**

*1962*

**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** *(o epoca in mancanza di una data certa)*

**Consistenza unità immobiliare:**

*la superficie convenzionale è pari a 89,00 mq.*

**Attuale uso unità immobiliare:**

*libero*

**Identificativi catastali:**

*Sezione NCT*

*Fg. 151*

*Mappale 195*

*Sub. 33*

## **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-BS 0034**) sita al primo piano del fabbricato, ubicato nel Comune di Brescia in Viale del Piave n. 225.

## **2. UBICAZIONE**

### **Ubicazione e accessibilità**

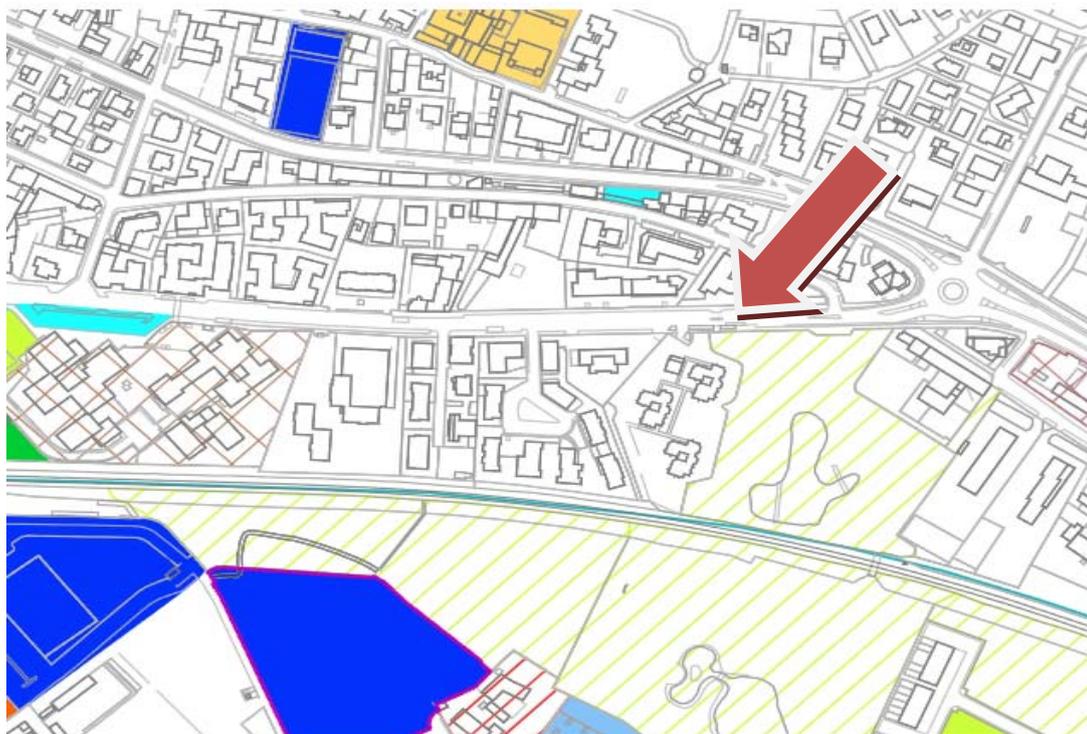
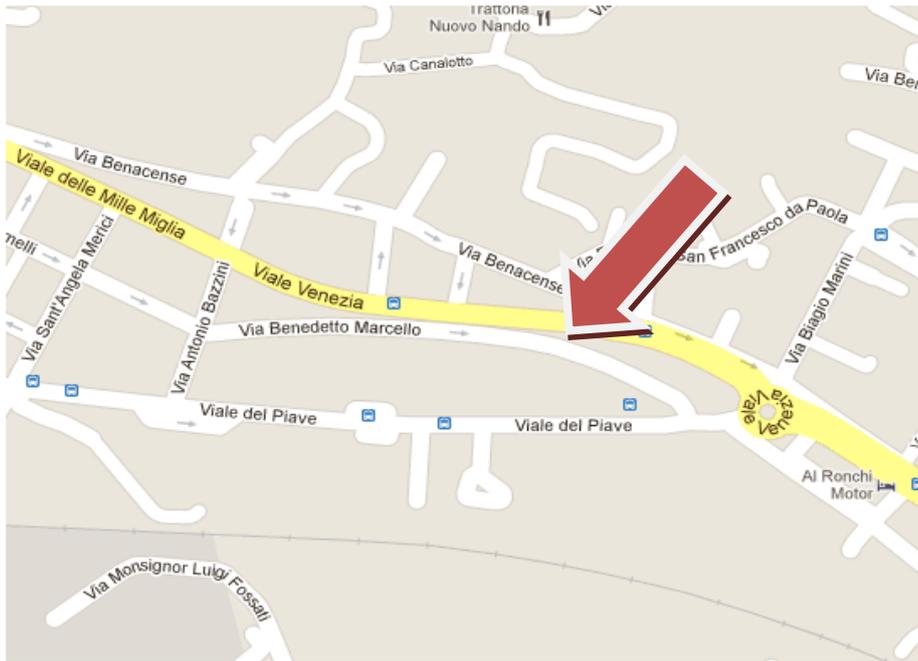
L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semicentrale e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale transitano le linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto si affaccia su una arteria stradale che porta in un senso verso il centro città e nell'altro verso la piena periferia. Nella zona sono presenti scuole primarie e secondarie, vi sono negozi e nelle vicinanze vi sono anche centri commerciali, la zona è scarsamente dotata di aree pubbliche, di parcheggio in relazione alla popolazione ivi residente.

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 fabbricato confina con altri fabbricati a destinazione residenziale sui tre lati e la facciata principale su Viale del Piave.



### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato realizzato nell'anno 1962, è un edificio contiguo di testata e si eleva in n. 5 piani fuori terra e un piano interrato, aventi destinazione d'uso residenziale e commerciale.

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>	
seminterrato	
terreno	
primo	X
piani intermedi e ultimo	
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

La copertura è in muricci e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in laterocemento; i muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento ad intonaco imbiancato, i serramenti di accesso in alluminio con vetro semplice. La rampa di scale è in cemento armato rivestimento per le alzate e pedate in marmo di Botticino, pavimento dei pianerottoli e dell'entrata in marmo.

#### Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche: ingresso, soggiorno, piccola cucina con terrazza, due camere da letto con terrazza, bagno e disimpegno zona notte. I pavimenti, il rivestimento, i sanitari, le porte interne, i serramenti con vetri semplici, il portoncino d'entrata, sono quelli realizzati al tempo della costruzione. Completa l'unità immobiliare una soffitta di pertinenza esclusiva ubicata nel sottotetto.

## Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- l'impianto di riscaldamento è centralizzato e funziona con scambiatore di calore alimentato da teleriscaldamento.

## Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: la produzione di acqua calda è assicurata da boiler elettrico, gli elementi radianti sono in ghisa e gli impianti elettrici sono sotto traccia

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

Lo stato di manutenzione dell'edificio è da considerarsi BUONO in quanto:

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.

*(barrare la casella di interesse)*

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<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 **BUONO** stato di conservazione.

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>				
<b>unità immobiliare 21-40 anni</b>				
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>		X		

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:

- 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:

- 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)

<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>		X

(\*) L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato a suo tempo ai sensi della legge 46/90 con l'installazione del relativo differenziale; in considerazione che la norma di legge suindicata imponeva nel tempo l'adeguamento dell'impianto, ad oggi mai eseguito, l'impianto elettrico dell'unità abitativa della palazzina è da ritenersi non conforme.

(\*\*) L'impianto idrico-sanitario e servizi igienici, a vista, non presenta malfunzionamenti (perdite) e parti ammalorate (tubazioni, sanitari, rubinetterie, galleggianti, cassette di scarico, rivestimenti, ecc.) tali da richiedere interventi di manutenzione.

### **Servitù attive e passive**

// //

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della provincia di Brescia - Comune di Brescia come di seguito riportato:

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
NCT/151	195	33	A/2	4	4,5	592,63

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona B2 – Aree residenziale - dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale).

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 (m <sup>2</sup> )	89
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	

