



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

**COMUNE DI BRESCIA
VIA CUCCA, 16
PALAZZINA DEMANIALE
ALLOGGIO EBS0031**



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 Cucca n. 16 , Brescia.

Descrizione:

Si tratta di un appartamento posto al piano terra dell'edificio ad uso residenziale costituito da n. 4 piani fuori terra più un piano interrato. Al piano interrato si trova l'autorimessa, il locale centrale termica e le cantine ad uso esclusivo di ciascuna delle utenze, Ai piani superiori (dal piano terra al terzo) sono ubicati gli appartamenti. Le strutture resistenti sono di tipo a telaio-pilastri, travi in cemento armato e solai in laterocemento mentre le compartimentazioni sono in muratura.

Data di costruzione dell'edificio:

1960

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:

Consistenza unità immobiliare:

la superficie convenzionale è pari a 93,00 mq

Attuale uso unità immobiliare:

Identificativi catastali:

Foglio 79

Particella 62

Subbalterno 3 – 17

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 0031**) sita al piano terra del fabbricato, ubicato nel Comune di Brescia in Via Cucca n. 16. L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione è dotata inoltre al piano interrato, di un locale cantina e di posto auto coperto.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è situato in una zona *posta a ridosso del centro urbano* è asservito dalle principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città. La viabilità è agevole in quanto, a non più di un chilometro si trova l'ingresso per la tangenziale.

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 quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare), ne risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Confini

Il fabbricato confina con : a ovest Via Cucca, sud ed a nord con proprietà privata ed a est con Via Sofia Testi.



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito negli anni 1960, la destinazione dell'immobile è di tipo residenziale (al piano interrato sono ubicate le cantine ed i posti auto, mentre ai piani terra, primo, secondo e terzo vi sono gli appartamenti).

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	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
Interrato	
seminterrato	
terreno	X
Rialzato	
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, gronda in c.a. e manto di copertura in tegole.

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento ad intonaco imbiancato, i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio ed avvolgibili in plastica, le porte d'ingresso in legno tamburato

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da: disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio bagno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale. I pavimenti sono ceramica e in scaglie di marmo-, le porte interne e d'ingresso in legno tamburato, gli infissi esterni in legno.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano; il locale caldaia è posto al piano interrato. Tutte le unità sono dotate di impianto citofonico ed antenna TV centralizzata.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldabagni elettrici, e di impianto elettrico, citofonico e gas.

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

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.

(barrare la casella di interesse)

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

(*) 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 della parti comuni della palazzina è da ritenersi non conforme

(**)L'impianto di riscaldamento centralizzato, non soggetto alle visite e ai controlli di prevenzione incendi, a vista non presenta né situazioni di criticità né parti ammalorate tali da pregiudicare il funzionamento..

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
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immobiliare oltre 40 anni		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:

- **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

(*) 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.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
79	62	3	A/2	5.5	93	278,37
79	62	17	C/6	14	14	26.03

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona B3-R2 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 ²)	93
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	14
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis



Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 79
Particella: 62
Subalterno: 3

Compilata da:
Fettolini Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia

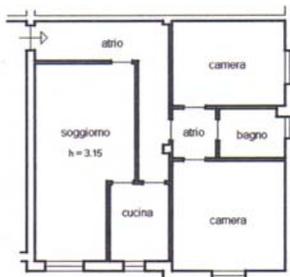
N. 3909

Scheda n. 1

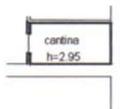
Scala 1:200



Piano Terra



Piano Seminterrato



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia
Via Cucca

civ. 16

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 79
Particella: 62
Subalterno: 17

Compilata da:
Fettolini Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3909

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Seminterrato

