



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

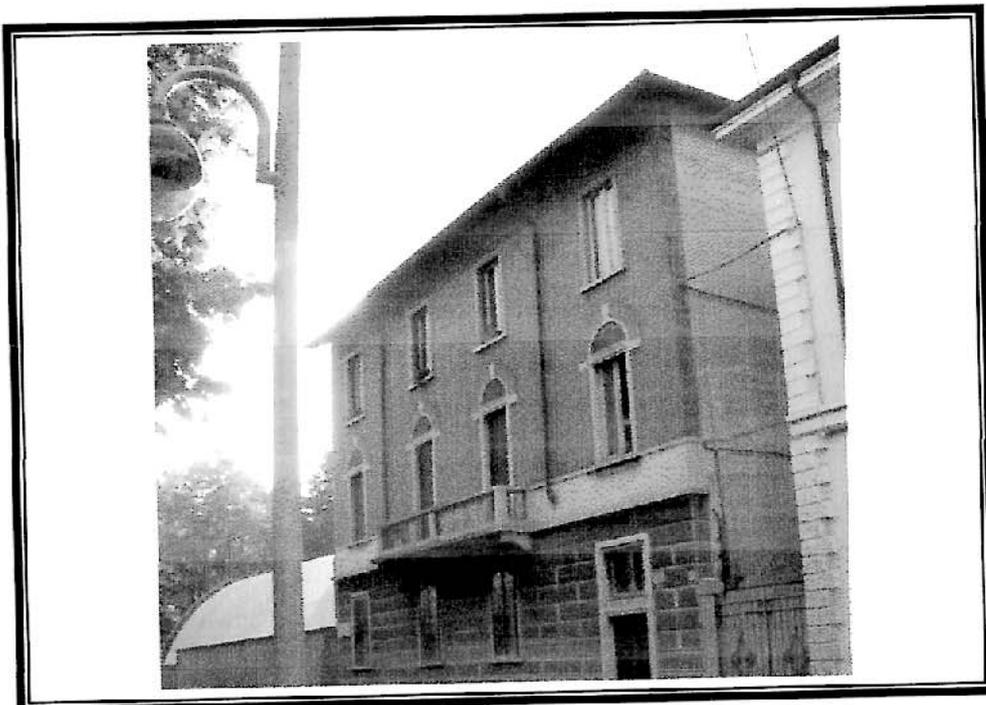
RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Indirizzo del bene da stimare

BRESCIA

Via Spalto S. Marco n. 39

ALLOGGIO EBS0016



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 Spalto S. Marco n. 39 BRESCIA (BS)

Descrizione:

Si tratta di un appartamento posto al primo piano dell'edificio adibito ad uso residenziale costituito da n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano seminterrato si trovano, le cantine ad uso esclusivo di ciascuna delle utenze, Ai piani terra e secondo sono ubicati gli appartamenti. All'esterno della palazzina è presente un cortile. Le strutture resistenti è in muratura portante (mattoni pieni e pietra) con solette in latero cemento e struttura del manto di copertura in legno, (travi e travetti), e copertura in tegole Marsigliesi mentre le compartimentazioni sono in muratura.

Data di costruzione dell'edificio:

anteriore al 1942

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *nessuno*

Consistenza unità immobiliare:

190

Attuale uso unità immobiliare:

libero

Identificativi catastali:

fg. NCI/138

mapp.338

subalterno 3

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. EBS0016) sita al primo piano della Palazzina denominata, ubicata nel Comune di Brescia in Via Spalto San Marco n. 39.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al piano interrato è dotata di un locale ad uso cantina.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

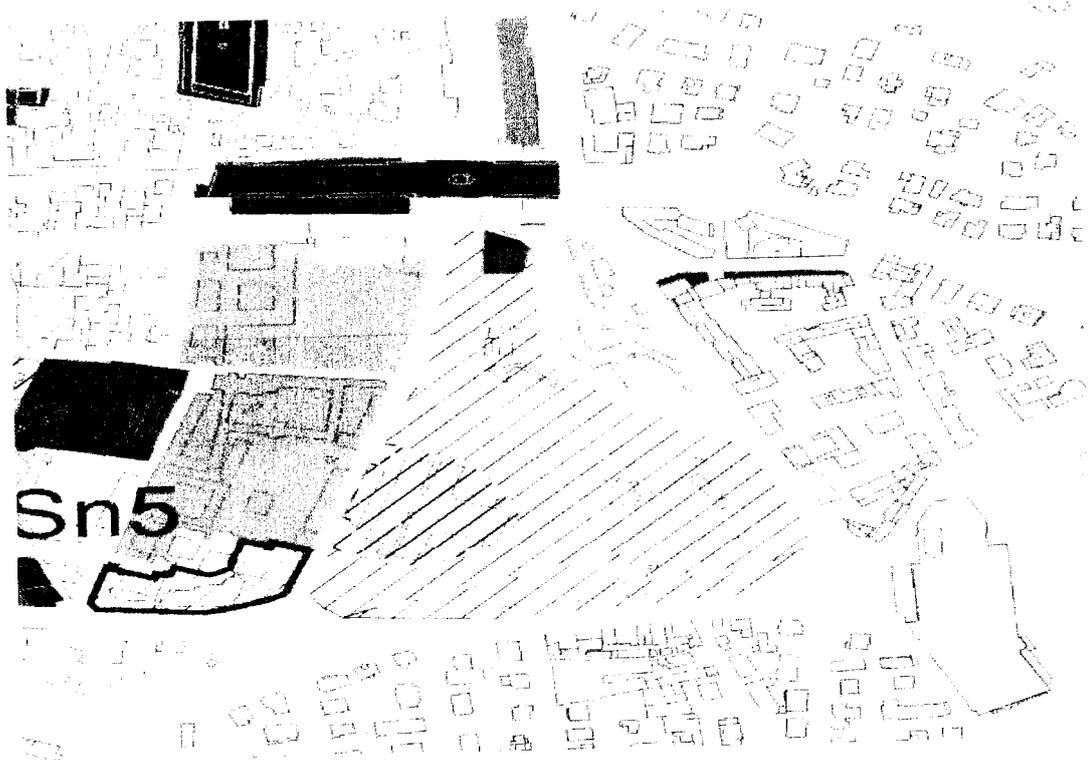
L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona prossima al centro città e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale transitano le linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è prospiciente l'arteria stradale denominata ring, che si sviluppa intorno al centro storico della città. Come già dichiarato in precedenza l'unità immobiliare si trova in prossimità del centro storico di Brescia, nelle vicinanze vi sono scuole primarie e secondarie, un centro commerciale e vari luoghi di interesse storico, cultura. La zona è scarsamente dotata di aree pubbliche di parcheggio libero.

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), ne 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: a Nord ed a Ovest con la caserma S. Gaetano, a Este con via Spalto San Marco e a Sud con l'Istituto Franciscanum (scuola superiore privata).



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato realizzato prima del 1942 ; la destinazione dell'immobile è di tipo residenziale (al piano interrato sono ubicati le cantine, mentre ai piani terra, primo, secondo, vi sono gli appartamenti).

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di ascensore.

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 | |
| seminterrato | |
| terreno | |
| primo | X |
| secondo | |
| terzo | |
| quarto | |
| quinto | |
| sesto e oltre | |

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: la struttura portante dell'edificio è realizzata in mattoni pieni e pietrame, con solette in latero cemento e struttura del manto di copertura in legno, (travi e travetti), e copertura in tegole Marsigliesi.. Il vano scala è realizzato in cls armato, si presenta con pedate ed alzate in marmo Botticino con ringhiera in ferro, pianerottoli con pavimento in graniglia e pareti intonacate al civile e tinteggiate.. Le porte di accesso alle unità immobiliari e le porte di accesso esterne sono in legno massello. Le finestre del vano scala sono in legno con vetro semplice. Il piano seminterrato ha il pavimento in cls liscio, con pareti intonacate al rustico, negli spazi di uso comune vi è la centrale termica. La corte esterna è quasi completamente asfaltata ed in minima parte è tenuta a verde.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/disimpegno, ripostiglio cucina, soggiorno, un bagno, tre camere, Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

I pavimenti sono in piastrelle 20 x20 cm di graniglia, ad eccezione del bagno che è in ceramica ed in rivestimenti del bagno e cucina sempre realizzati in ceramica e rivestimenti dell'appartamento sono realizzati in piastrelle di ceramica monocottura. Le porte sono in legno massello, anche la finestre e portafinestre sono in legno,, con vetri semplici.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto di riscaldamento centralizzato funzionante con scambiatore di calore unico alimentato da rete teleriscaldamento, impianto citofonico ed impianto elettrico sottotraccia e parzialmente a vista.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: l'impianto di riscaldamento è a circuito aperto a colonna con elementi radianti in ghisa, gli impianti elettrici sono sotto traccia e frutti Bi-Ticino, la tubazione del gas metano, ad uso cottura è esterno in facciata. L'acqua calda sanitaria è prodotta da bolier elettrico. 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

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.

| 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 | // | // |

(*) 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.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

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

- L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato a suo tempo ai sensi della legge 46/90 con l'installazione del relativo differenziale; non essendo più reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, si necessita acquisire la dichiarazione di Rispondenza da parte di un tecnico professionista ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/08.

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:

- 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)

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

(*) Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice.

(**) 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 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 [€] |
| NCT/138 | 338 | 3 | A/2 | 5 | 8 | 929,62 |

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona A dello strumento urbanistico vigente (PRG – Piano Regolatore Generale) ovvero ART. 98 PRG BRESCIA città residenziale a densità alta (vedasi disposizioni allegate)

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) | 190 |
| Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²) | |
| Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²) | |
| Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²) | |

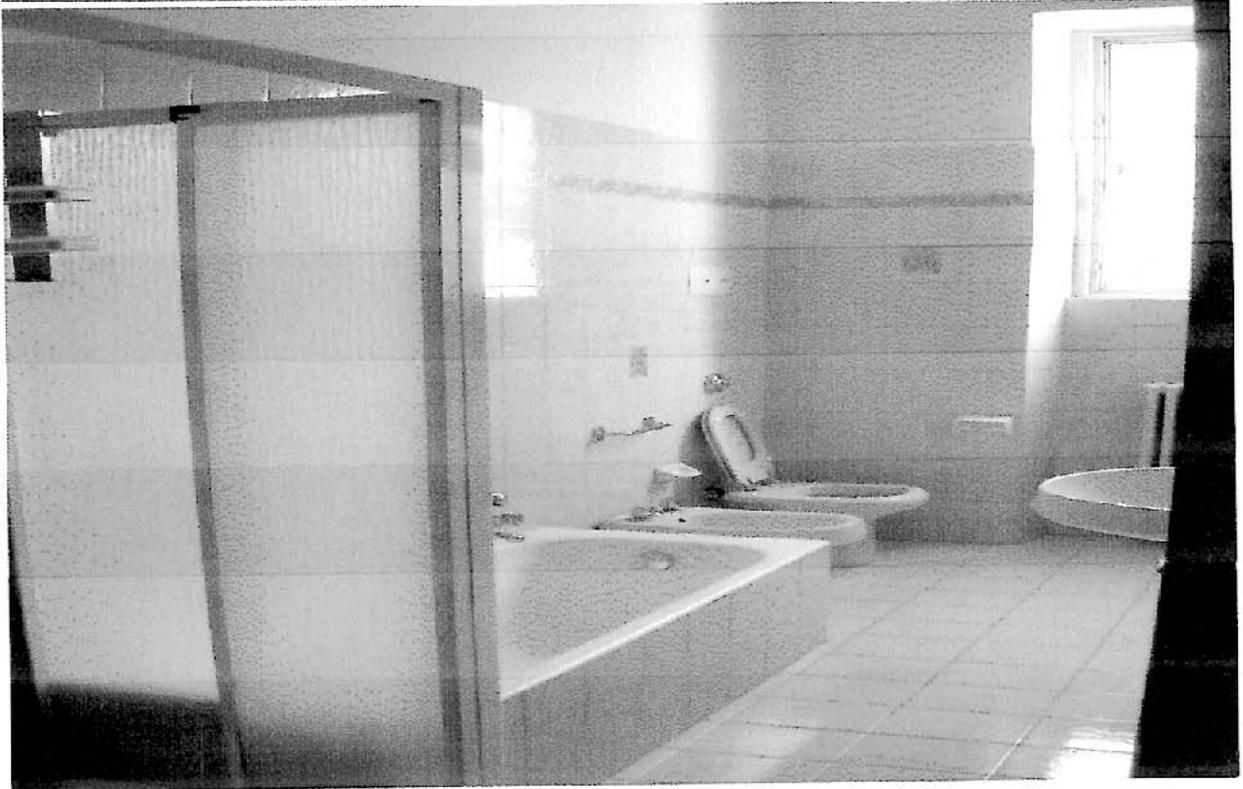
7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

| Utente/Conduttore | Scadenza atto di concessione | Canone annuo (€) |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| LIBERO | | |

ALL.1







Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 138
Particella: 338
Subalterno: 3

Compilata da:
Verzeletti Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

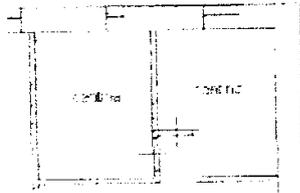
N. 4270

Scheda n. 1

Scala 1:200

piano interrato

h. 2.30 m



piano primo

h. 3.35 m.

