



3° REPARTO INFRASTRUTTURE

Ufficio Lavori

Sezione Gestione Alloggi

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMUNE DI BRESCIA

Viale del Piave n. 225

ALLOGGIO EBS0047



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 Piave n. 225 - Brescia (BS)

Descrizione:

Si tratta di un appartamento posto al secondo piano 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 laterocemento mentre le compartimentazioni sono in muratura.

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano con ingresso dalla scala comune. La struttura è in telaio in c.a. con tamponature in muratura. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare comprende 5 piani fuori terra più interrato.

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 mq.*

Attuale uso unità immobiliare:

Identificativi catastali: Sezione NCT

Fg. 151

Mappale 195

Sub. 37

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 0038**) sita al secondo piano del fabbricato, ubicato nel Comune di Brescia in Viale del Piave n. 225.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

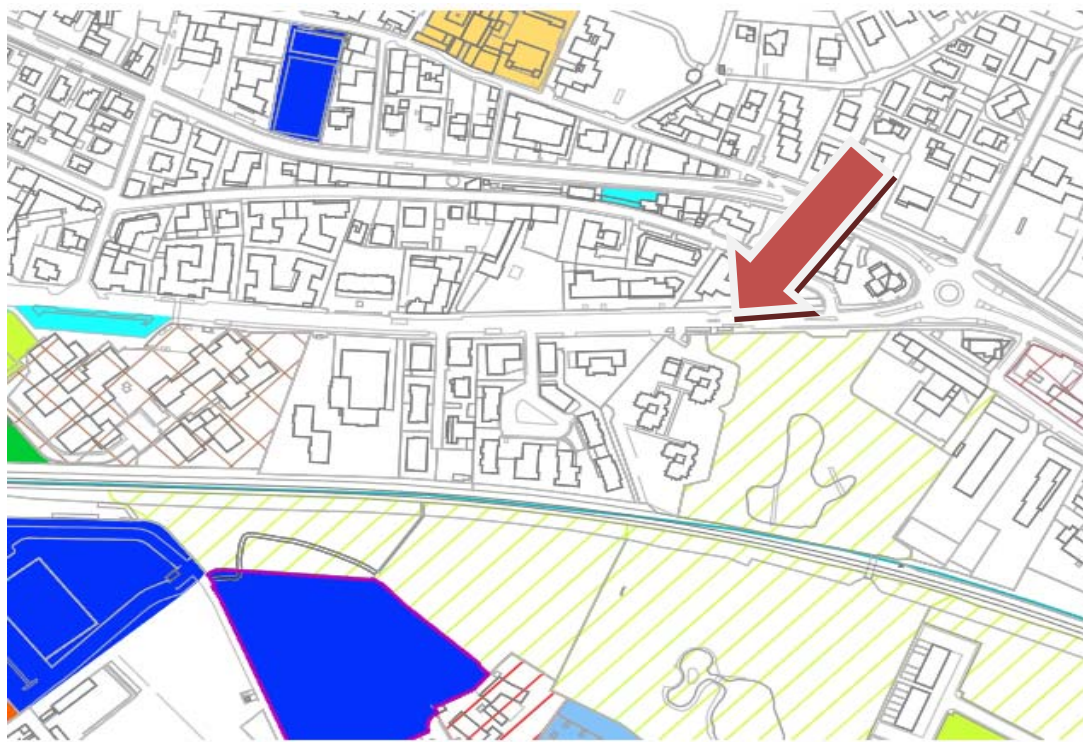
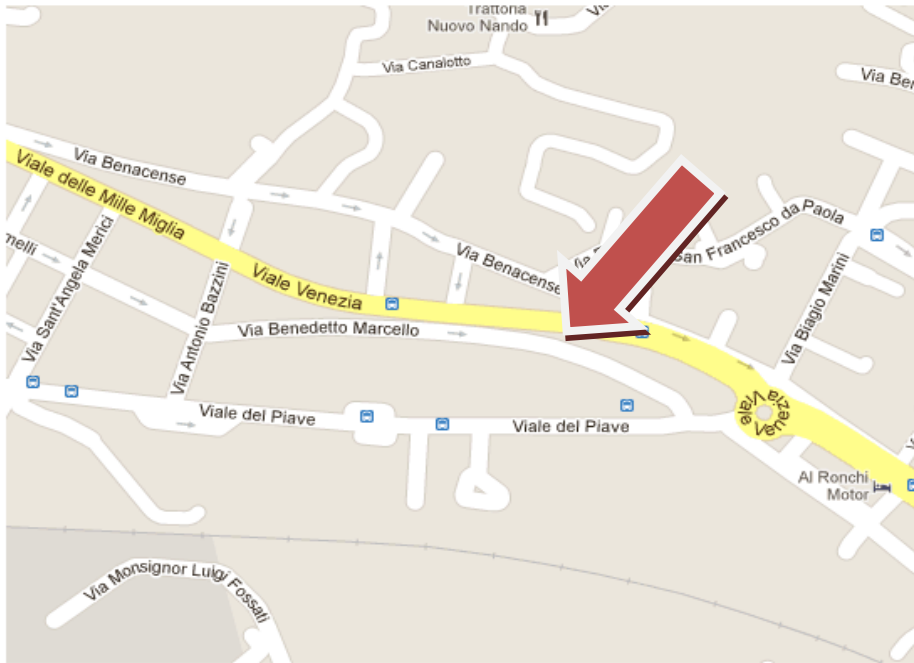
L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semicentrale e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale transitano le linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

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 son 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.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
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

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, cucina con terrazza, due camere da letto con terrazza, bagno, 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)

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 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:

- 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)

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 [€]
NCT/151	195	37	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 ²)	89
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)	