



**3° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**Ufficio Lavori**

**Sezione Gestione Alloggi**

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**COMUNE di BERGAMO**

**Via PINETTI n. 23**

**Ex Caserma "Zanchi"**

**ALLOGGIO EBG0013**

---



## **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 19 giugno 2012*

**Indirizzo:** *VIA ANGELO PINETTI 23 , BERGAMO*

**Descrizione:** *Si tratta di un appartamento posto al piano primo dell'edificio ad uso residenziale costituito da n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato e terra si trovano le cantine ad uso esclusivo di ciascuna delle utenze. La strutture resistenti del fabbricato è del tipo a telaio-pilastri, travi in cemento armato, solai in laterocemento, le compartimentazioni sono in muratura mentre le facciate esterne sono tinteggiate.*

**Data di costruzione dell'edificio:** *1966*

**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** *Non reperibile*

**Consistenza unità immobiliare:** *5 VANI - 95 Mq. Superficie catastale*

**Attuale uso unità immobiliare:**

**Identificativi catastali alloggio:** *Sezione:VA Foglio:6 Mappale:5550 Subalterno:704*

**Identificativi catastali autorimessa:** *Sezione:VA Foglio:6 Mappale:5550 Subalterno:13*

## **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° EBG0014) sita al piano primo del fabbricato, ubicato in Provincia di Bergamo, nel Comune di Bergamo, alla Via Angelo Pinetti n°23. L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione è dotata inoltre al piano interrato, di un locale cantina ed al piano terra di un locale adibito a box.

## **2. UBICAZIONE**

### **Ubicazione e accessibilità**

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

La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è sito in zona molto strategica in quanto essendo marginalmente distante dal centro città è ben servito da infrastrutture viarie, il contesto socio economico in cui ricade l'unità immobiliare è molto signorile in quanto posta in zona molto tranquilla e contornata da edifici singoli, autonomi ed importanti, inoltre il fabbricato confina con strutture pubbliche, scuole e materne, la zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici di aree pubbliche di parcheggio essendo nelle immediate vicinanze la presenza dello stadio comunale di Bergamo.

Inoltre:

- a. l'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici o di interesse storico-artistico.
- b. l'unità non risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

### **Confini**

Il fabbricato confina con strade pubbliche ed aree adibite a strutture pubbliche adibite a scuole ed asili.



### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nell'anno 1966, è del tipo di edificio isolato e si eleva in n°2 piani fuori terra e n°1 piano interrato, aventi destinazione d'uso abitativa e box.

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	
piani intermedi e ultimo	
Attico	
<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
Seminterrato	
Terreno	
Primo	X
Secondo	
Terzo	
quarto	
Quinto	
sesto e oltre	

### **Struttura e finiture dell'edificio**

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: la copertura in muratura e tegole in laterizio, la 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 esterni sono in legno con vetri singoli ed avvolgibili d'oscuro in plastica, le porte interne in legno tamburato.

### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno.

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo mentre i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato

Inoltre, l'unità immobiliare presenta un locale accessorio posto prima dell'ingresso dove è ubicata la caldaia termica a servizio esclusivo

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

-Impianto elettrico esclusivamente per le parti comuni;

### **Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite una caldaia a gas metano ubicato in apposito locale 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**

Lo stato di manutenzione dell'edificio è da considerarsi NORMALE.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
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.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare riferiti alla palazzina in oggetto</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>	X	//
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	X(*)	//
<b>Copertura</b>	//	X
<b>Scale, e parti comuni</b>	//	X
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	//	//
<b>Ascensore</b>	//	//

(\*) 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.

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

	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre</b>	<b>stato pessimo</b>
<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:

- **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)

<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 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

Catasto fabbricati						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
VA/6	5550	704	A/3	1	5	198,84
VA/6	5550	13	C/6	1	41	46,58

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il fabbricato si trova in zona definita dal nuovo Piano Governo del Territorio di Bergamo n°BDc -Tipologie insediative a impianto aperto o libero- come meglio specificato dall'art.28.2.7 delle relative Norme del PGT. (Vedere Allegato 3 – Estratti Urbanistici)

#### 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> )	95 mq.
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	48 mq.
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	Nessuna
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	Nessuna

## **7. SITUAZIONE LOCATIVA**

Omissis

## **ALLEGATI**

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;

Allegato 3 - estratti urbanistici.





