



**3° REPARTO INFRASTRUTTURE**

**Ufficio Lavori**

**Sezione Gestione Alloggi**

## RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

**COMUNE DI BRESCIA**

*Via Raffaello nr. 5*

**ALLOGGIO EBS0008**



## **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 Raffaello n° 5, Brescia (BS).*

**Descrizione:**

*Si tratta unità abitativa con ingresso indipendente di un corpo fabbrica del tipo a villette a schiera costituito da n 9 alloggi. L'unità abitativa è costituita al piano terra da autorimessa e cantina; il primo piano è posta la zona giorno, al secondo la zona notte ed al terzo un sottotetto accessibile da scala retrattile. L'ingresso carraio all'unità avviene dal lato strada mentre quello pedonale può avvenire sia dal lato strada che dal lato opposto da vialetto pubblico pedonale attraverso il giardino esclusivo. La struttura portante è costituita da strutture in prefabbricato di cemento armato, mentre la finitura esterna è con intonaco tinteggiato.*

**Data di costruzione dell'edificio:**

1982

**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:** *nessuno*

**Consistenza unità immobiliare:**

*la superficie convenzionale dell'unità è pari a 157 mq.*

*la superficie convenzionale dell'autorimessa è pari a 16 mq.*

**Attuale uso unità immobiliare:**

*libero*

**Identificativi catastali:**

**foglio** *NCT/237*

**Mappale** *193 sub 5, 838 (abitazione)*

*193 sub. 6 (autorimessa)*

*843 (corte comune alle due unità)*

## 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. EBS0008

L'unità immobiliare oggetto della presente posta al piano terra è dotata di un ingresso, una autorimessa ad uso esclusivo e un locale cantina, al piano primo di cucina e soggiorno, bagno, al piano secondo di n 3 camere da letto e bagno. L'unità abitativa dispone anche ad uso esclusivo di una porzione di terreno.

## 2. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona *periferica* del Comune di Brescia, a sud del centro storico della città. La zona è servita dal trasporto pubblico urbano che consente di raggiungere agevolmente qualsiasi altra zona della città, da scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

La viabilità è agevole in quanto, a meno di un chilometro si trova l'ingresso per la Tangenziale Sud ed il casello autostradale di BS Centro.

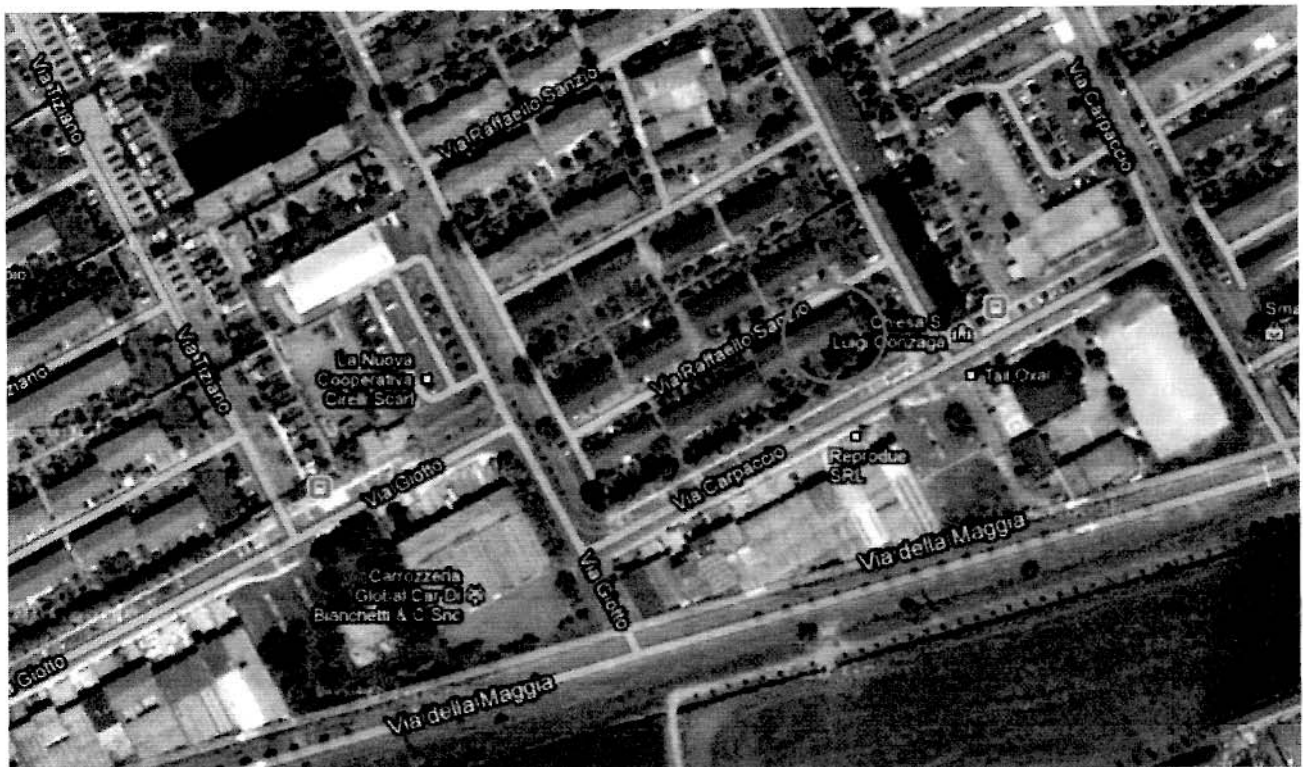
L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare), né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriale o artigianale che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

### Confini

Il fabbricato a Nord confina con strada comunale Via Raffello, a est con strada comunale Via Raffaello, a sud con vialetto pedonale pubblico e parcheggio verso Via Carpaccio, ed a Ovest con altro fabbricato residenziale.



inquadramento territoriale



contesto urbanistico

### 3. DESCRIZIONE

#### Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato realizzato nel 1982, è del tipo a schiera e si eleva in n. 3 piani fuori terra più sottotetto, avente destinazione d'uso abitativa.

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		
interrato		
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 ha una struttura portante con pannelli prefabbricati di cemento armato, la copertura è stata realizzata con falde costituite da pannellature in cemento armato prefabbricato con manto di copertura in tegole.

All'unità oggetto ha accesso carraio dal lato strada mentre quello pedonale può avvenire sia dal lato strada che dal lato opposto da vialetto pubblico pedonale attraverso il giardino esclusivo

#### Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità in oggetto è costituita: Al piano terra da portico di ingresso, ingresso con vano scala per accesso ai piani superiori, autorimessa con accesso solo dall'esterno, cantina divisa in due parti e piccolo sottoscala. Al piano primo da cucina, w.c., soggiorno e loggia da cui con scaletta a scendere

si accede al giardino esclusivo. Al piano secondo da loggia, tre camere con bagno e disbrigo da cui con scala retrattile si accede al piano terzo costituito da sottotetto. Gli infissi esterni sono in metallo con vetrocamera e tapparelle in plastica, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Il pavimento dei locali abitativi è in parte in ceramica ed in parte in moquette, il servizi igienici hanno pavimento e rivestimento in ceramica.

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

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, mentre è servito da rete di smaltimento delle acque meteoriche e reflue domestiche.

Non sono inoltre presenti impianti di tipo condominiale

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

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di scambiatore di calore collegato a teleriscaldamento, cucina alimentata da gas metano, antenna tv, tutti funzionanti.

L'impianto citofonico è presente.

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

### **Stato manutentivo dell'edificio**

Da una prima valutazione visiva l'edificio appare in un normale stato di conservazione.

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/videocitofonico		//
Copertura		X
Scale, e parti comuni		//
Impianto di riscaldamento centralizzato		//
Ascensore		//



### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Da una prima valutazione visiva l'edificio appare 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>		X		
<b>unità immobiliare oltre 40 anni</b>				

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

(\*) Gli infissi esterni in metallo sono da considerarsi scadenti in quanto presentano segni di cedimento, rottura, degrado ed evidenziano problemi di tenuta agli agenti atmosferici.

(\*\*) 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 Terreni e 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/237	193	5	A/2	3	8	475,14
	838					
NCT/237	193	6	C/6	7	14	35,43
NCT/237	843					

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

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il complesso è inserito nella zona PGT Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art.62 - a) indice 0,40 mq/mq (eventuale ulteriore documentazione può essere scaricati dai relativi siti internet del Comune di Brescia).

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> )	157
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	16
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> )	//

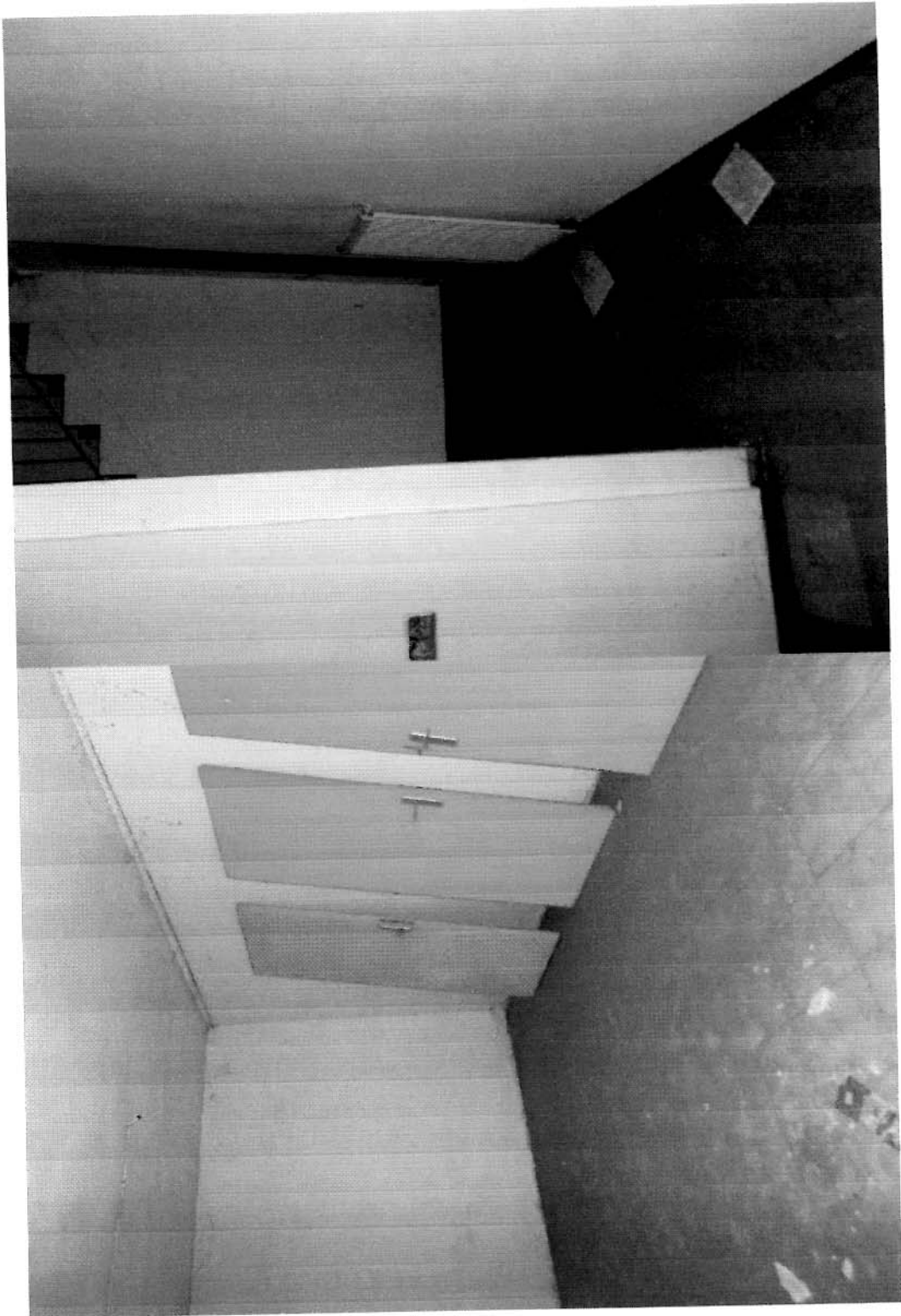
(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

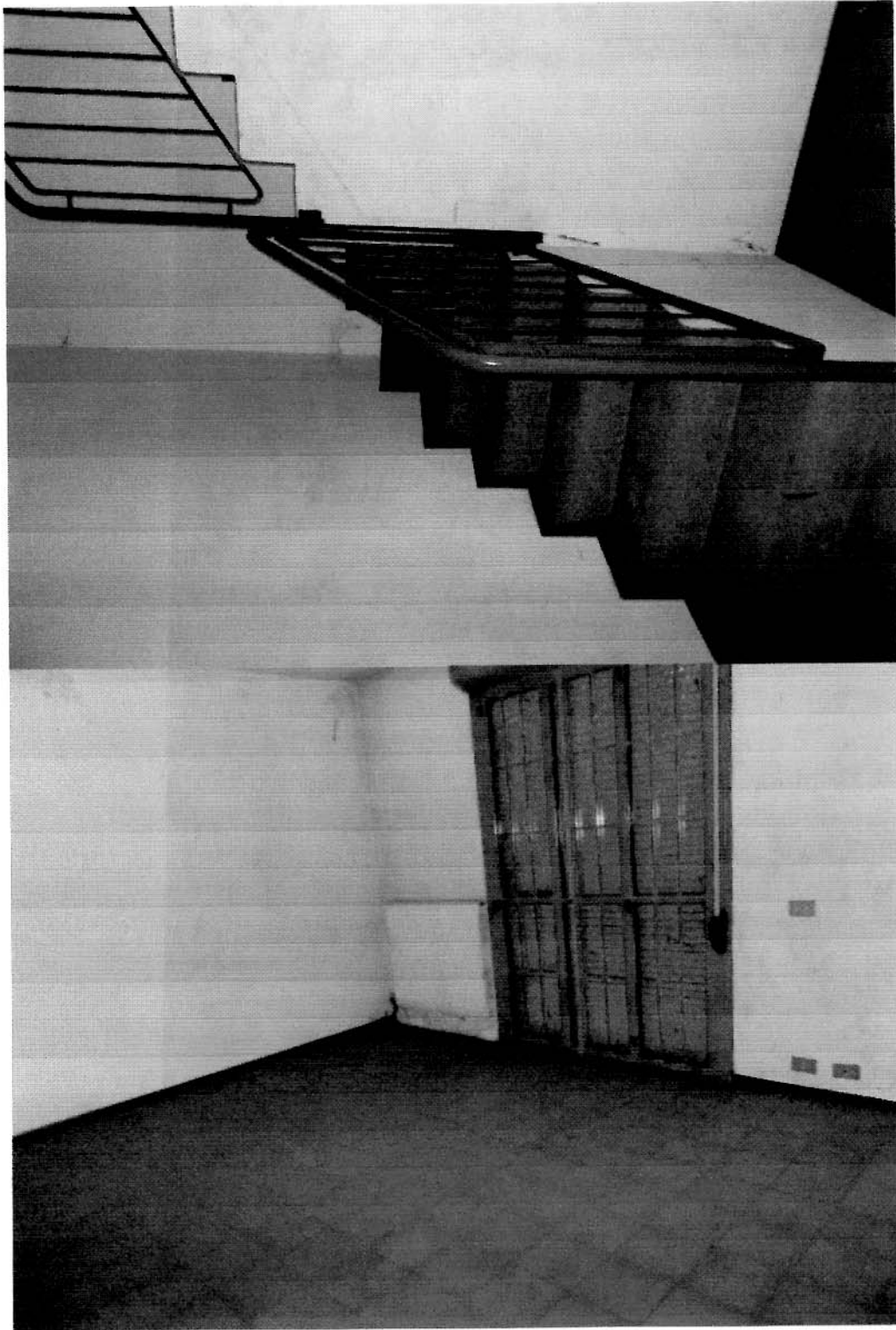
## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

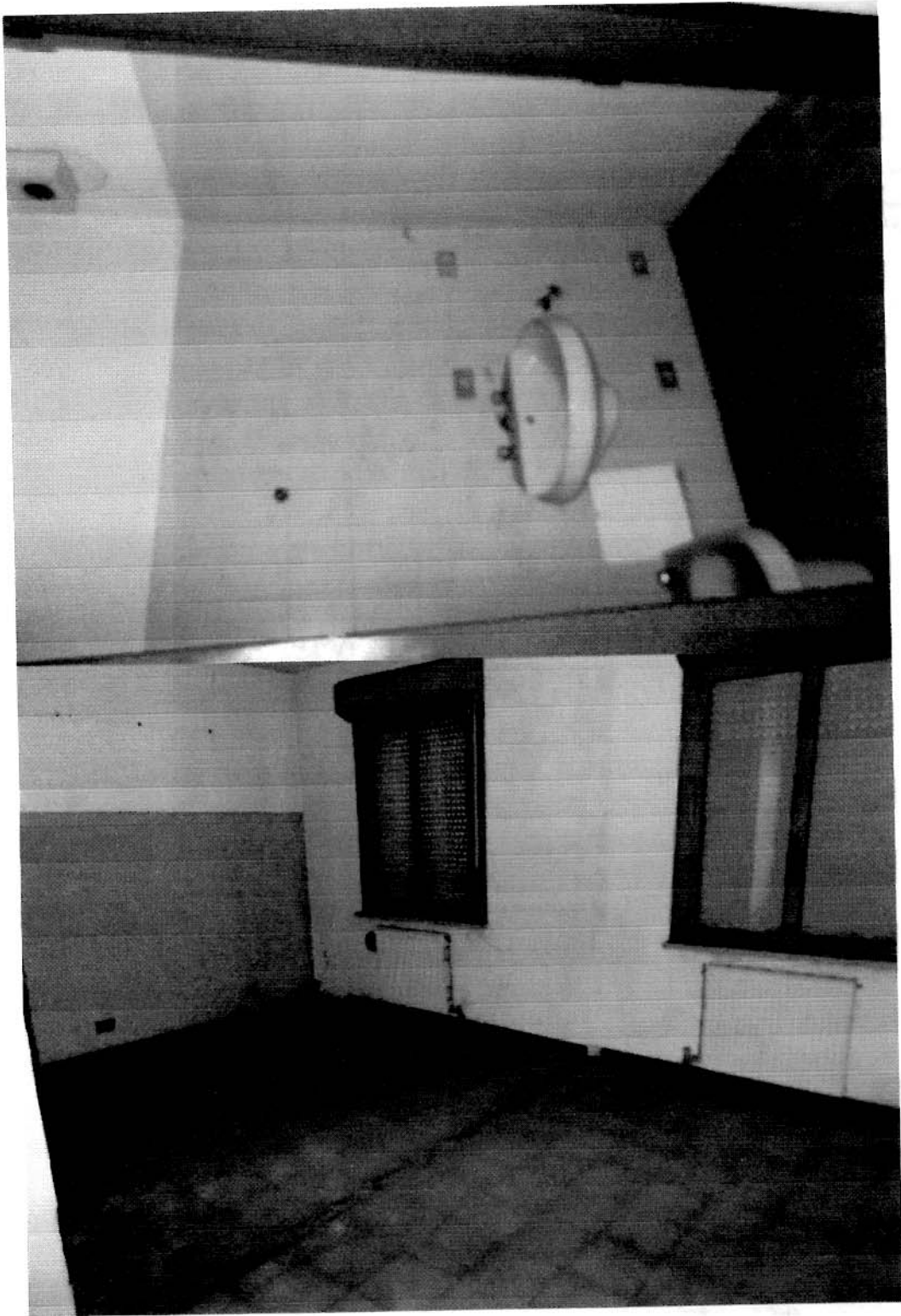
Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
LIBERO	//	//

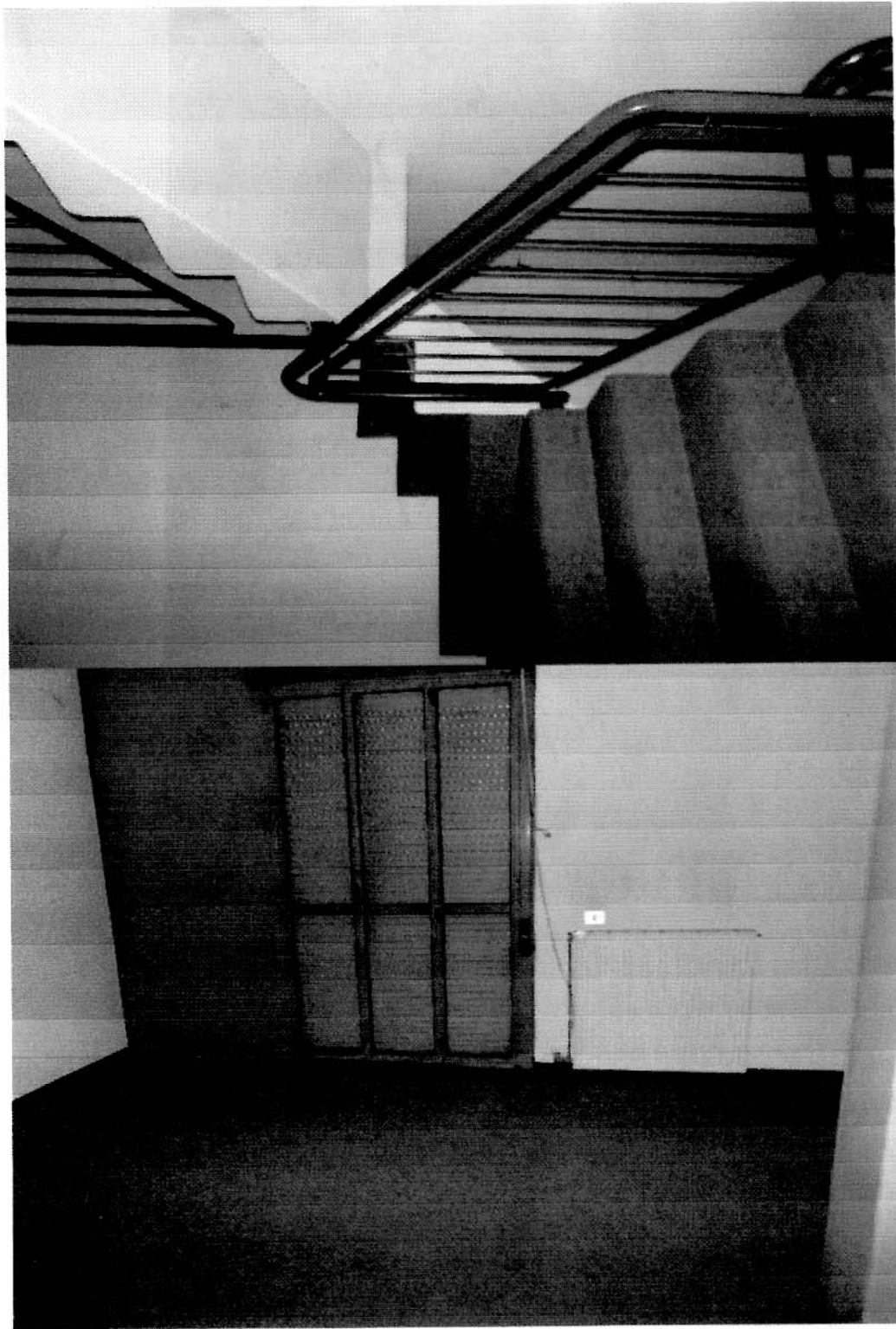


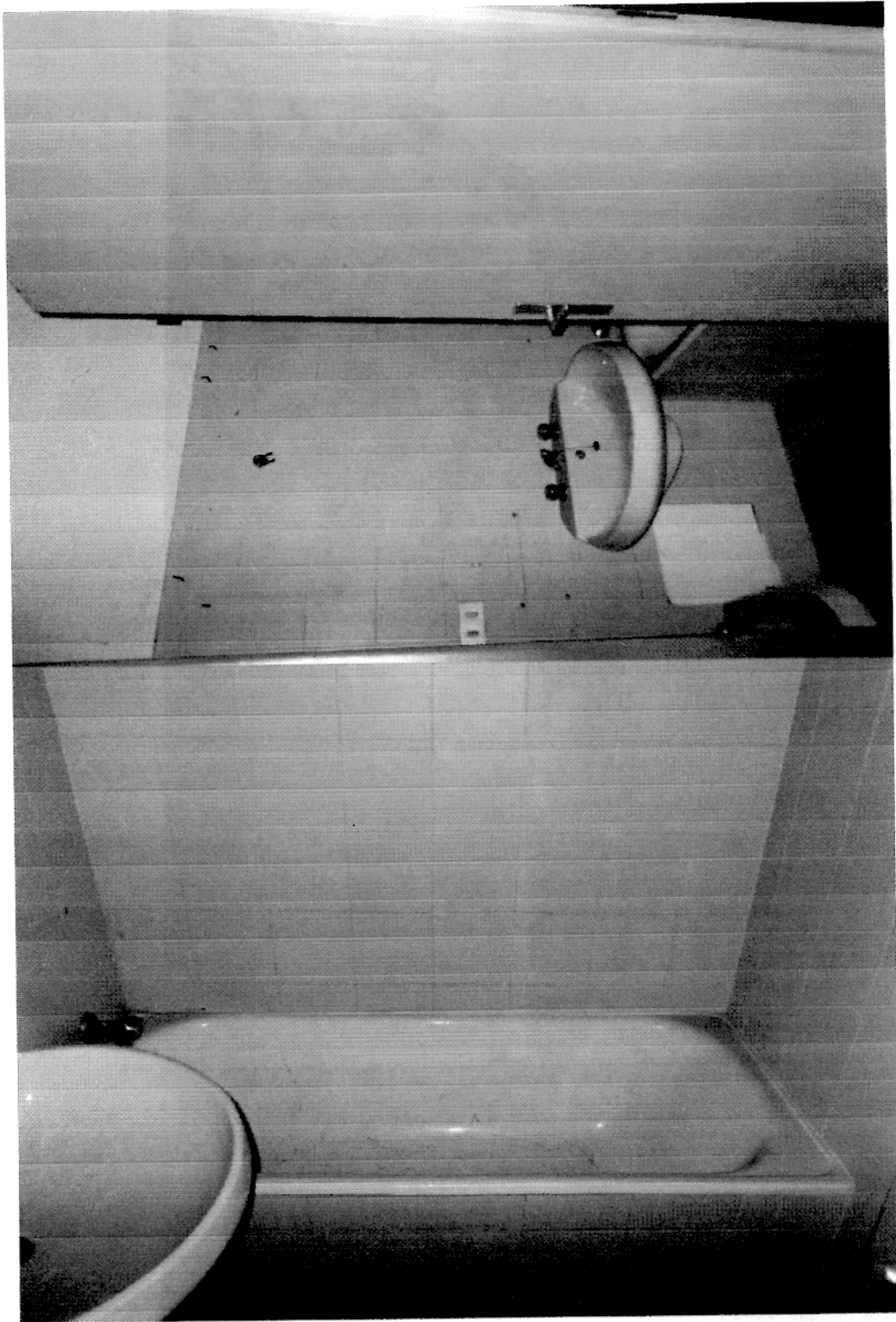


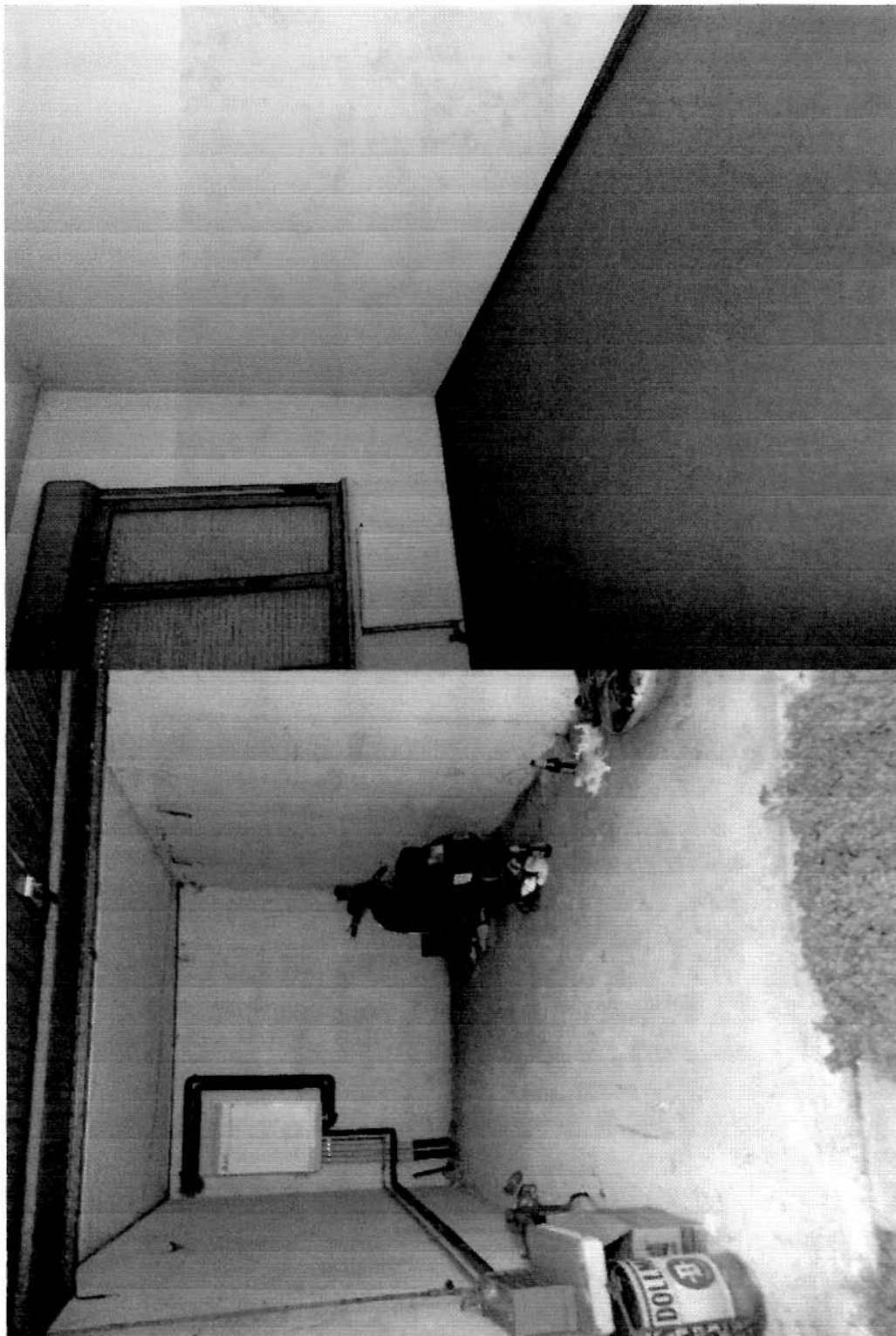












**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia  
 Via Raffaello Sanzio \_\_\_\_\_

civ. 5

Identificativi Catastali:  
 Sezione: NCT  
 Foglio: 237  
 Particella: 193  
 Subalterno: 5

Compilata da:  
 Lonati Stefano  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri

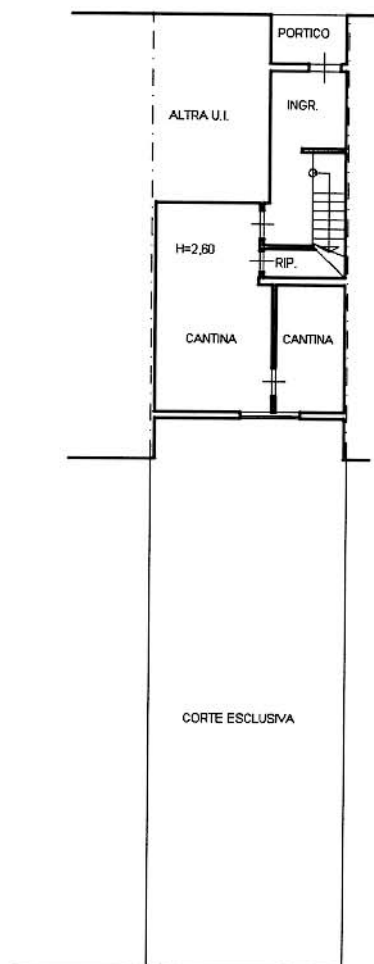
Prov. Brescia

N. 4409

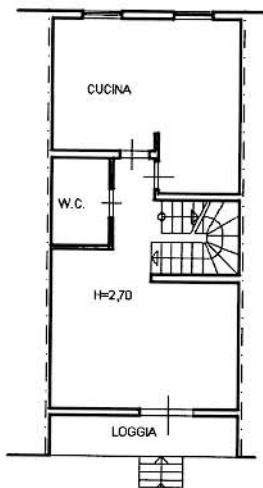
Scheda n. 1

Scala 1:200

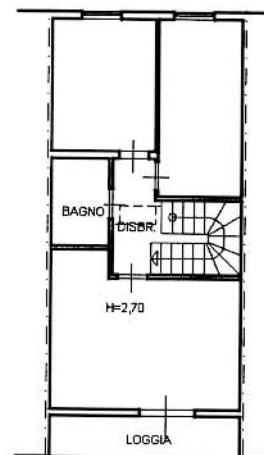
**PIANO TERRA**



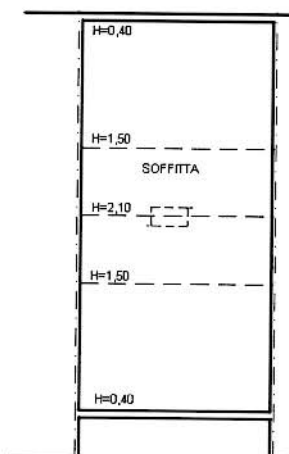
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Brescia**

Dichiarazione protocollo n.                      del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia  
Via Raffaello Sanzio

civ. 5

**Identificativi Catastali:**

Sezione: NCT  
Foglio: 237  
Particella: 193  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Lonati Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

N. 4409

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

