



**AERONAUTICA MILITARE**  
**2° Reparto Manutenzione Missili**  
**Aeroporto Gino Allegri**  
**Via Sorio, 87 – 35141 Padova**

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

**AVE 0203**

Via Casetta, 5/D

30015 CHIOGGIA (VE)

---



## **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**

## Scheda riassuntiva

**Data sopralluogo:**

**Indirizzo:**

Via Casetta, 5/D – 30015 CHIOGGIA (VE)

**Descrizione:** L'immobile è parte di un edificio a schiera ad un piano fuori terra facente parte di un unico contesto delimitato da apposita recinzione.

L'unità immobiliare è con copertura a falda, pareti interne in mattoni forati, pareti esterne del tipo a cassa vuota con mattoni doppio UNI, l'isolamento della muratura è in cartone bituminato a doppio strato, il solaio in travetti, il pavimento del soggiorno in palladiana a scaglie e battiscopa in marmo, cucina in piastrelle di gres, corridoio in marmette a scaglie grosse e battiscopa in marmo, le camere in polivinile e battiscopa in legno.

I serramenti sono in acciaio con doppio serramento in alluminio anodizzato con avvolgibili e zanzariere.

Le porte in legno sono in legno compensato.

L'immobile è completo di impianto elettrico ed idrico ed il riscaldamento è a gasolio.

**Data di costruzione dell'edificio:** 1974;

**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:**

**Consistenza unità immobiliare:** 7 Vani

**Attuale uso unità immobiliare:**

**Identificativi catastali:** **Comune di Chioggia ( cod. C638 )** fgl. 51 p.lla 168 sub. 9 -10 -11

## **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. **AVE 0203** , sito all'int. **D, piano terra del fabbricato, ubicato nel Comune di Chioggia (Venezia), in Via Casetta, 5**, non esiste box e posto auto scoperto di pertinenza dell'alloggio.

## **2. UBICAZIONE**

### **Ubicazione e accessibilità**

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

La viabilità non è agevole in quanto il complesso in cui è inserito l'alloggio è posizionato all'interno di un contesto agricolo circondato da campi e canali per l'irrigazione degli stessi, non sono presenti esercizi e servizi pubblici e la zona non è dotata di aree pubbliche e parcheggi.

Inoltre:

- L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici o di interesse storico-artistico e non si trova in posizione di particolare pregio o valore.
- L'unità immobiliare risente della presenza della vecchia base missilistica che confina con parte della recinzione del complesso abitativo in cui sono inseriti gli alloggi.

### **Confini**

L'immobile è in un complesso composto da due distinti edifici ad uso residenziale ed ognuno di essi contiene 2 alloggi divisi tra loro dal locale caldaia, il tutto compreso in un unico lotto recintato con una sola strada di accesso ed inseriti in un'area demaniale con coltivazioni e canali di irrigazione.

L'alloggio in questione è adiacente all'alloggio AVE 0204.



- Mappa della città -





**Particolare dell'area in cui è inserito il bene da valutare**

### **3. DESCRIZIONE**

#### **Caratteri generali e tipologici**

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito negli anni 1974, è del tipo bifamiliare, si eleva 1 piano fuori terra, ha destinazione d'uso abitativa, non ha piani interrati e non ha particolari pregi.

Non sono mai state effettuate ristrutturazioni all'interno ed all'esterno dell'unità immobiliare.

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	
rialzato	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
seminterrato	
terreno	X
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

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

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- Costruito negli anni 70 si eleva di 1 piano dal piano campagna ed ha destinazione d'uso abitativa e un corpo centrale, adibito a caldaia, divide le due abitazioni;
- Le fondazioni sono in cemento armato del tipo continuo a trave rovescia poggianti su pali del tipo SCAC. Le strutture portanti sono in muratura di mattoni, le pareti esterne del tipo a cassa vuota costituita da mattoni doppio UNI.

L'isolamento della muratura è in cartone bitumato a doppio strato, il tetto è a doppia falda e la copertura è in tegole e coppi;

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

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

- E' sita a piano terra rialzato con accesso da due parti tramite un marciapiede a sbalzo che percorre tutto il fabbricato con l'ingresso principale su un pianerottolo, al quale si accede tramite due gradini, e il secondo ingresso sulla veranda del soggiorno.
- L'alloggio si compone di un ingresso, una sala da pranzo, un soggiorno, un corridoio, nel cui soffitto è inserita una botola che permette l'accesso al sottotetto, tre camere e due servizi.
- Il pavimento del soggiorno è in palladiana e scaglie grandi con battiscopa in marmo, la cucina e i bagni in piastrelle di gres, l'atrio, l'ingresso ed il corridoio in marmette a scaglie grosse e battiscopa in marmo, le camere in polivinile con zoccolino in legno, la C.T. in piastrelle di gres rosso;
- Gli intonaci sono in malta di calce idraulica, i serramenti delle finestre sono in lamiera di acciaio munite di doppio serramento in alluminio anodizzato e sono complete di tapparelle e zanzariere, le porte interne sono in legno 2 struttura cellulare di compensato doppio.

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

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- Impianto idrico - igienico sanitario costituito da tubazione in ferro zincato Mannesman ed i servizi igienici sono completi di accessori ed apparecchiature;
- impianto elettrico è realizzato sotto traccia e partendo dal contatore posto all'esterno del locale caldaia arriva ad una centralina situata all'interno dell'alloggio da cui si dirama la distribuzione interna completa delle relative protezioni e suddivisa in forza motrice e luce.
- Impianto di riscaldamento autonomo a gasolio con radiatori in piastra di acciaio, le tubazioni sono coibentate e corrono lungo il sottotetto mentre il serbatoio per il gasolio è all'esterno, fuori terra e appoggiato su apposita soletta in c.a. .

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

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

Lo stato di manutenzione dell'edificio, in linea generale, è da considerarsi normale in quanto solo due degli elementi di riferimento ( prospetti esterni e copertura) sono da rifare o rimaneggiare visto che, sui prospetti esterni, si evidenziano delle rilevanti crepe sull'intonaco esistente e relative parti mancanti dello stesso, mentre la copertura necessita di rimaneggiamento vista la presenza di tegole rotte o lineate e quindi risulta necessaria la loro sostituzione.

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

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>	X	
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	/	/
<b>Copertura</b>	X	
<b>Scale, e parti comuni</b>		X
<b>Impianto di riscaldamento</b>	/	/
<b>Ascensore</b>	/	/

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è ritenuto scadente in quanto presentano evidenti crepe sullo strato di intonaco esterno nonché, in diversi punti, il suo distacco dai muri perimetrali, mentre la copertura presenta diverse tegole rotte e/o incrinata e quindi da sostituire

con conseguente rimaneggiamento completo di tutta la copertura.

### Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'unità abitativa è da considerarsi **mediocre**.

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>				

(*barrare la casella di interesse*)

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	SCADENTE	NON SCADENTE
<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	

Lo stato conservativo delle pareti e di soffitti è da ritenersi scadente in quanto si evidenziano crepe createsi a causa dell'asestamento dovuto dall'edificio stesso mentre gli infissi esterni sono stati ritenuti scadenti in quanto, nonostante la regolare manutenzione al quale sono stati sottoposti, presentano evidenti cedimenti di struttura compromettendo, oltre alla tenuta termica, anche il loro assemblaggio nonché l'ancoraggio ai rispettivi telai. Per quanto riguarda l'impianto termico gli elementi radianti si presentano in uno stato tale da ritenerne più conveniente la sostituzione, nonostante gli stessi sono stati oggetto di attenta manutenzione, ed inoltre le tubazioni, che corrono nel sottotetto, presentano perdite che producono infiltrazioni nel sottostante soffitto.

### Servitù attive e passive

Esiste servitù di passaggio per accedere all'area in cui sono allocati gli immobili ( vedasi schema geometrico area di servitù)

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati della provincia di Padova – Comune di Abano Terme come di seguito riportato.

Catasto fabbricati unità immobiliare AVE 0203						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
51	168	9	A/2	3	7 vani	488,05

Catasto fabbricati bene in comune non censito con unità immobiliare AVE 0204						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
51	168	10	Centrale Termica			Bene non censibile

Catasto fabbricati bene in comune non censito con unità immobiliare AVE 0202 - AVE 0204 - AVE 0205						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
51	168	11	Strada privata e giardino			Bene non censibile

Tabelle millesimali unità immobiliare				
Foglio	P.IIa	Sub.	Destinazione	Millesimi
<b>Millesimi di proprietà</b>				
51	168	9	Abitazione	296,38
<b>Millesimi d'uso strada e giardino comune alle unità immobiliari AVE 0202, 0204 e 0205</b>				
51	168	11	Strada privata e giardino	296,38
<b>Millesimi d'uso centrale termica comune all' unità immobiliare AVE 0204</b>				
51	168	10	Centrale Termica	500

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile è situato in zona prettamente agricola e lontana dal centro abitato ed è soggetta 2 servitù di passaggio.

### 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.

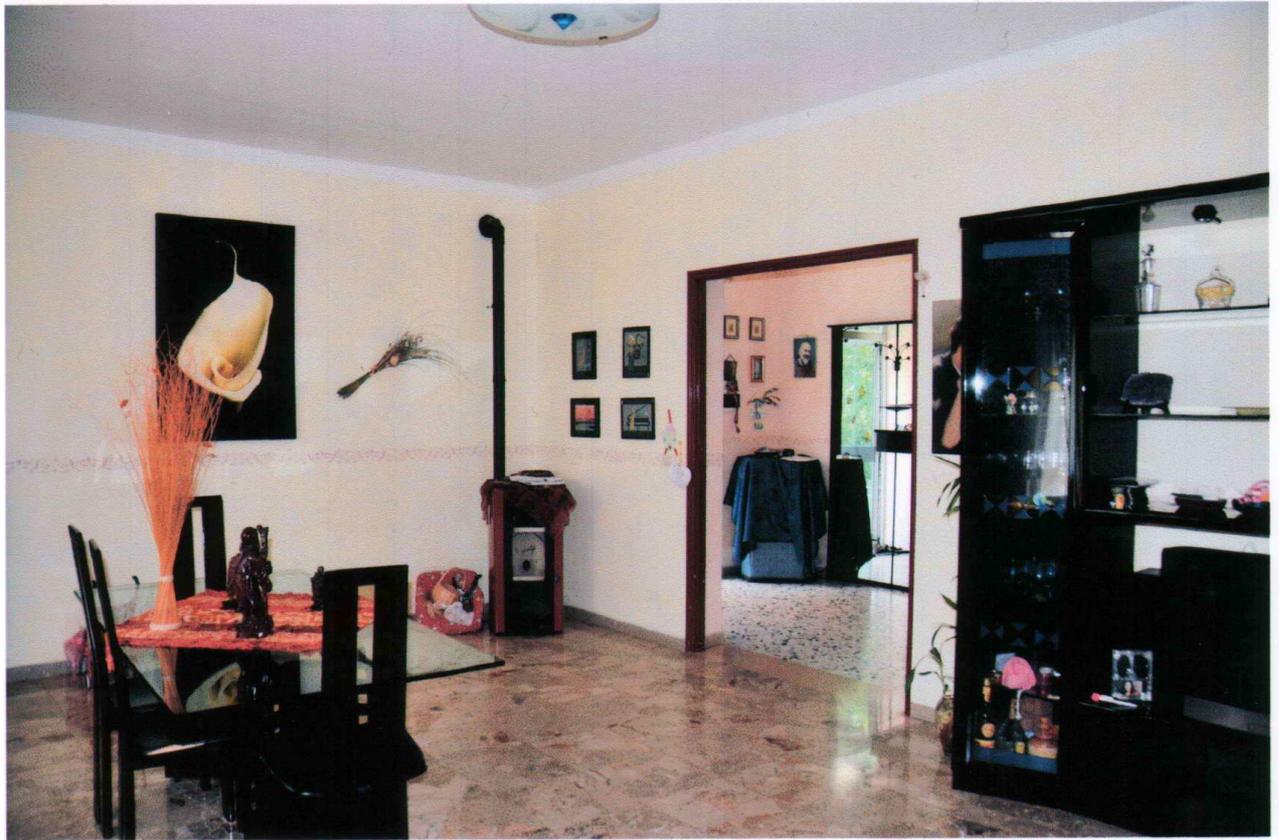
<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>172</b>
<b>Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	

## 6. SITUAZIONE LOCATIVA

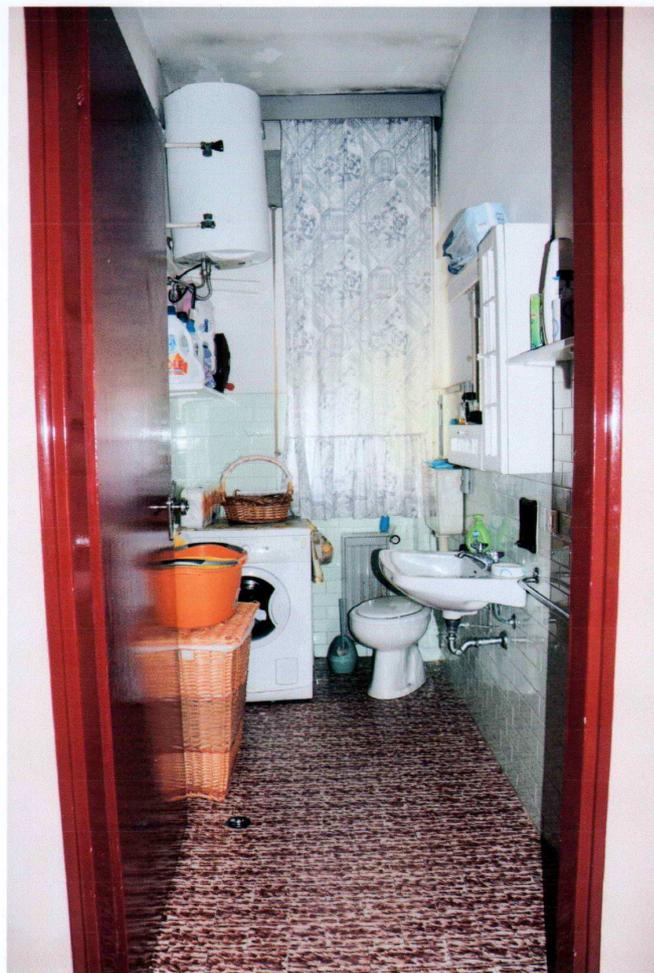
<b>Utente/Conduttore</b>	<b>Scadenza atto di concessione</b>	<b>Canone annuo (€)</b>

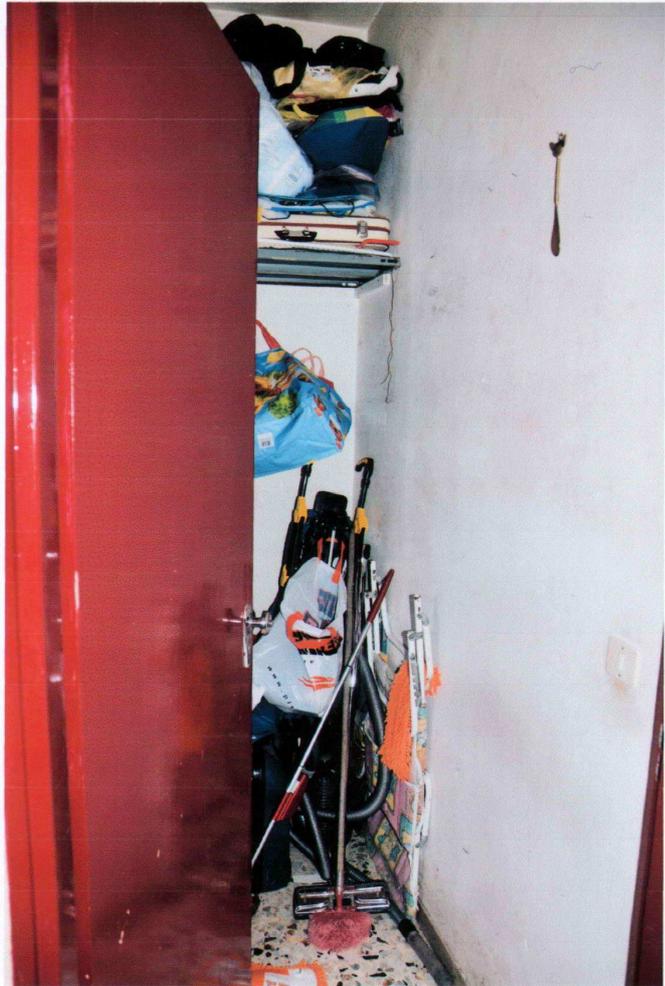
## **ALLEGATI**







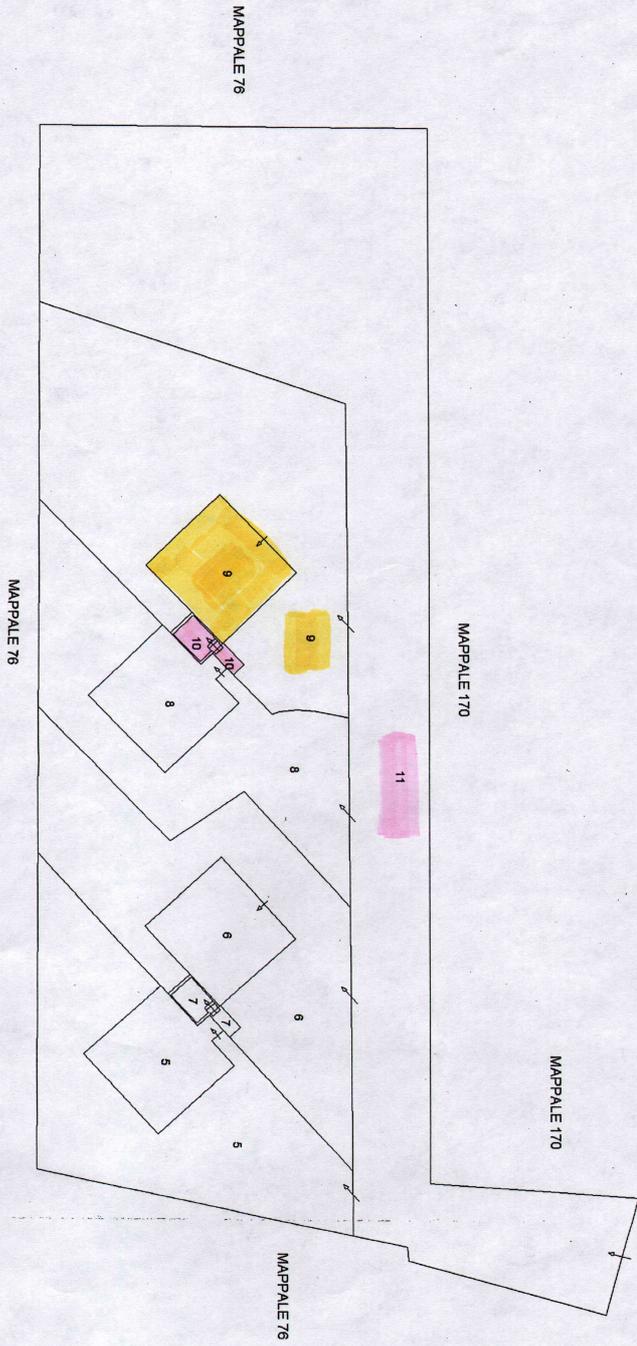




ELABORAZIONE PIANIMETRICO	Completato da: Cogo Mirco	Inserito all'albo: Partita IVA 1111	Prov. Venezia	N. 1966
Comune di Chioggia	Sezione:	Foglio: 51	Particella: 168	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica del subalterno		Foglio Mappale n. 4196		del 12/01/2012 Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA

VIA CASSETTA  
MAPPALE 170



Scheda n. 1  
Scala 1: 200

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. dal  
Pianimetria di n. i. v. in Comune di Chioggia  
Via Casetta

cat. 5

Identificativi Catastali:  
Sezione: 51  
Foglio: 51  
Particella: 168  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Osip Mirko  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Venezia  
N. 1966

