

**5° REPARTO INFRASTRUTTURE
PADOVA**

FASCICOLO DATI TECNICO AMMINISTRATIVI

ID 6552 ALLOGGIO ETV0040

**Indirizzo del bene da stimare
CITTA'**

ISTRANA (TV)



1. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'immobile codice identificativo n. ETV0040 è ubicato in Provincia di TV, nel Comune di ISTRANA loc. ISTRANA
Via Del Capitello 23 in una zona CENTRALE (*centrale / periferica / etc.*),
fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale
TRANSITANO (*transitano/non transitano*) le principali linee di trasporto pubblico urbano
che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità E' (*è/non è*) agevole in quanto:
L'edificio è ubicato nei pressi dell'incrocio tra Via Del Capitello e Via Castellana (SR 53), strade che costituiscono elemento di sviluppo del tessuto urbano cittadino. Il traffico lungo tali tratti è scorrevole e dal fabbricato, posto a poche centinaia di metri dal centro del paese, si raggiunge facilmente la vicina stazione ferroviaria (linea TV-VI).

(*sintetica descrizione del contesto vario*), la zona è DOTATA
(*dotata/scarsamente dotata*) di aree pubbliche di parcheggio.

Confini

L'unità abitativa confina con:
Il fabbricato è circondato da giardino. L'area demaniale confina su tre lati con proprietà private e dal lato dell'ingresso affaccia su via Del Capitello. Attorno al fabbricato gira un vialetto di accesso ai garage e contiguo al giardino. L'unità abitativa confina con l'alloggio ETV0041 e ha come servitù al piano scantinato, lato sx il locale lavanderia (in comune) ed il garage (direzione S).

(*descrizione analitica delle eventuali altre porzioni che delimitano i confini del bene, delle parti comuni dell'edificio, strade, altro*)

2. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'immobile EDIFICIO ISOLATO
(*fa parte di un edificio isolato / costituisce edificio a schiera / altro*) è stato costruito negli anni
1962 (*specificare l'epoca di costruzione*) si eleva in n. 4 piani fuori
terra e n. 1 piani interrati, aventi destinazione d'uso abitativa. L'unità immobiliare è sita
al piano 1° della scala interno 1

Strutture e finiture

L'immobile possiede le seguenti caratteristiche:

Edificio isolato con 4 piani f. t. (uno scantinato), pianta rettangolare con rientranze. Struttura portante in muratura, vano scala a 5 rampe. Copertura a falde e coppi in laterizio. Scantinato con 2 locali lavatoio comuni e 6 garage. L'edificio ha 2 alloggi per piano, simmetrici rispetto al vano scale; superficie, la tipologia e la distribuzione degli spazi interni simile (più piccoli i corridoi del lato dx). Le finiture della facciata hanno al piano scantinato intonaco trattato a bugnato, ai livelli superiori intonaco liscio. I gradini delle scalinate sono in graniglie e cemento battuto, le superfici intonacate e tinteggiate. Vi è un piccolo giardino esterno. Alloggio ubicato al 1° p. a sx, ha ingresso-corridoio, soggiorno, bagno/antibagno, cucina, 2 camere letto e ripostiglio. Finiture ad intonaco, pareti tinteggiate, carta da parati. Pavimenti in linoleum, ceramica e parquet di vario tipo, rivestimenti in ceramica e listellato di legno, infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc; portoncino e porte interne in legno con pannelli o vetri, vecchi. Stato di conservazione delle finiture discreto (umidità a parete e soffitto, sfogliatura dello strato di tinteggiatura) quello degli infissi è mediocre.

(descrizione analitica delle caratteristiche architettoniche e del tipo di struttura portante dell'edificio, il tipo di copertura, distribuzione degli spazi e finiture, locali accessori, destinazione d'uso, etc.)

Impianti tecnologici

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: - impianto elettrico con linea illuminazione e forza motrice per le utenze residenziali, illuminazione per gli ambienti comuni, - impianto idrico di adduzione dell'acqua corrente per utenze residenziali (supportati da autoclave); - l'acqua calda sanitaria è prodotta in ciascun appartamento attraverso caldaia a metano; - l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e si alimenta attraverso caldaia a metano con potenza intorno ai 23 kW. L'alimentazione delle cucine degli alloggi avviene tramite collegamento alla linea pubblica gas metano. L'alloggio in questione ha un discreto stato di conservazione degli impianti idro-termo-sanitari; l'impianto elettrico (conforme alla L.46/90) presenta quadro elettrico ubicato all'ingresso dell'edificio, cassette e frutti in parte datati.

(descrizione analitica dell'impianto elettrico, idrico - termosanitario, eventuale ascensore, etc.)

Il bene immobiliare NON E' (è / non è) dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

3. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di ISTRANA

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
C4	1537	4	A/2	1	5 VANI	€374,43
C4	1537	9	C/6	2	21 MQ	€55,31

al C.T. di ISTRANA

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
17	1537	/	ENTE URBANO	1248 MQ

(Allegato 2 - visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali, scheda demaniale/patrimoniale)

4. VINCOLI

.....
.....
.....
(Specificare l'eventuale sussistenza di vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 - Supplemento Ordinario n. 28, o di altra natura. L'eventuale sussistenza di diritti reali quali servitù attive o passive o altro).

5. CONSISTENZA (solo a seguito delle procedure di accatastamento)

I dati relativi alla superficie, arrotondati al metro quadrato, si riferiscono alla superficie catastale così come definita dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/1998. Essi vengono riportati di

seguito:

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (mq)	101
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (mq)	27
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (mq)	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (mq)	

(Allegato 3 - planimetrie del bene da valutare)

6. STATO DI MANUTENZIONE

Conservazione

Lo stato di conservazione del bene oggetto di stima appare:
NORMALE *(da ristrutturare/normale/ottimo*
ciòè ristrutturato negli ultimi 4 anni).

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare ed i dati del concessionario originario e del conduttore attuale (in caso non coincidano).

Utente/conducente	In titolo	Scadenza atto di concessione	Canone annuo	Regolarità pagamento canone*	Regolarità pagamento oneri accessori*

*in caso negativo specificare i motivi

DATI DEL CONCESSIONARIO

- Codice fiscale
- Data di nascita
- Sesso
- Comune di nascita
- Cognome
- Nome
- Comune di residenza
- Indirizzo
- Civico
- Cap
- Professione (indicare se in servizio o in quiescenza)
- Stato civile
- Regime patrimoniale*
- Telefono casa
- Telefono ufficio
- Cellulare
- Email
- Tipo di documento
- Data emissione
- Rilasciato da

*in caso di comunione dei beni specificare gli stessi dati anche per il coniuge

DATI DEL CONDUTTORE (SOLO SE DIVERSO DAL CONCESSIONARIO)

- Codice fiscale
- Data di nascita
- Sesso
- Comune di nascita
- Cognome
- Nome
- Comune di residenza
- Indirizzo
- Civico
- Cap
- Professione
- Stato civile
- Regime patrimoniale*
- Telefono casa
- Telefono ufficio
- Cellulare
- Email
- Tipo di documento
- Data emissione
- Rilasciato da

*in caso di comunione dei beni specificare gli stessi dati anche per il coniuge

DATI DEL CONIUGE

- Codice fiscale
.....
- Data di nascita
.....
- Sesso
.....
- Comune di nascita
.....
- Cognome
.....
- Nome
.....
- Comune di residenza
.....

- Indirizzo
.....
- Civico
.....
- Cap
.....
- Professione
.....
- Stato civile
.....
- Regime patrimoniale*
.....
- Telefono casa
.....
- Telefono ufficio
.....
- Cellulare
.....
- Email
.....
- Tipo di documento
.....
- Data emissione
.....
- Rilasciato da
.....



MINISTERO DELLA DIFESA
DIREZIONE GENERALE DEI LAVORI E DEL DEMANIO
UFFICIO GENERALE DISMISSIONE IMMOBILI

**Integrazione al Fascicolo Dati Tecnico
Amministrativi in accordo con la “Valutazione
tecnico-estimativa per la determinazione del valore
di mercato degli alloggi di servizio del Ministero
della Difesa non più funzionali alle esigenze
istituzionali”**

(art. 403, comma 5 del D.P.R. n. 90 del 15/03/2010)

ID BUDGET: 6552 CODICE ALLOGGIO: ETV0040

VIA DEL CAPITELLO N. 23

COMUNE ISTRANA PROVINCIA TV

UBICAZIONE (AD INTEGRAZIONE DEL PUNTO 1 DEL FASCICOLO)

Ubicazione e accessibilità

Indicare inoltre:

- a. se l'unità immobiliare presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare).
- b. se l'unità 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.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità; è posizionata nei pressi dell'incrocio tra Via del Capitello e Via Castellana (SR53) in una zona centrale che non presenta particolare interesse commerciale o immobiliare.

STATO MANUTENTIVO (IN SOSTITUZIONE DEL PUNTO 6 DEL FASCICOLO)

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo e conservativo dell'edificio è da ritenersi BUONO poiché risulta in scadente condizione solo il seguente elemento: scale/parti comuni (le parti comuni del seminterrato richiedono il rifacimento dei pavimenti).

Occorre precisare che l'impianto di riscaldamento è autonomo e l'edificio è privo di ascensore.

(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell'edificio, in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata, e per ogni singolo elemento costitutivo riportato nella tabella A)

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;

scadente, 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 “A” riepilogativa dello stato conservativo elementi costitutivi della unità immobiliare	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X
Copertura		X
Scale, e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato		
Ascensore		

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa risulta BUONO, in quanto solo il seguente elemento risulta in scadente condizione: infissi esterni (parti deteriorate, tapparelle vetuste, insufficiente tenuta agli agenti atmosferici).

(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa oggetto di valutazione in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata)

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:

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

(Breve descrizione giustificativa della definizione di "SCADENTE" degli elementi costitutivi riportati in tabella).

Stato manutentivo ottimo	
Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo mediocre	
Stato manutentivo pessimo	

(barrare la casella di interesse)

AUTODICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

(par. 9 Allegato A decreto 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

Il sottoscritto Col. g. Bombonato Luca, in qualità di Comandante protempore del 5° Reparto Infrastrutture dell'Esercito (Ministero Difesa), in rappresentanza del Demanio Dello Stato, domiciliato per la sua carica presso la sede di Padova in Vicolo San Benedetto n. 8 tel. 0498722022 Codice Fiscale 80019260282, nella sua qualità di rappresentante della proprietà dell'unità immobiliare codice ETV0040 situato in ISTRANA (TV), Via Del Capitello n. 23

censito al Foglio C4 Mappale/i n. 1537 Sub. 4

del Catasto Edilizio del Comune di ISTRANA

CONSAPEVOLE

della scadente qualità energetica dell'immobile;

AI SOLI FINI

previsti dal comma 1 bis dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;

DICHIARA

- che l'edificio oggetto della presente autodichiarazione è di superficie utile (superficie netta calpestabile) inferiore o uguale a metri quadri 1.000;
- che l'edificio è di **classe energetica G**;
- che i **costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti**.

In rispondenza a quanto previsto al par. 9 dell'Allegato A del decreto 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici – si impegna a trasmettere, entro **15 giorni** dal rilascio, copia di tale dichiarazione a: REGIONE del VENETO Unità di Progetto Energia Fondamenta S.Lucia - Cannaregio, 23 30121 VENEZIA
a mezzo PEC, Servizio Postale, consegna a mano secondo le indicazioni riportate alla pagina web consultabile al seguente indirizzo:

www.regione.veneto.it/Economia/Energia/rendimento+energetico+in+edilizia.htm

Padova, 25/11/2011

5° Reparto Infrastrutture
Il Comandante
Col. g. Bombonato Luca

FIRMATO

Allegato 1D (Foto degli esterni)



Facciata laterale del fabbricato lato Est



Facciata anteriore del fabbricato con accessi esterni garage



Facciata laterale del fabbricato lato Ovest



Particolare dell'ingresso civico 23



Fermata linea trasporto extraurbano in prossimità del fabbricato



Vista dalla SR53 della facciata anteriore del fabbricato



Vista del cancello carrajo di ingresso su Via del Capitello e visuale sulla SR53



Particolare del locale comune lavatoi



Particolare del vano scale e accesso allo scantinato

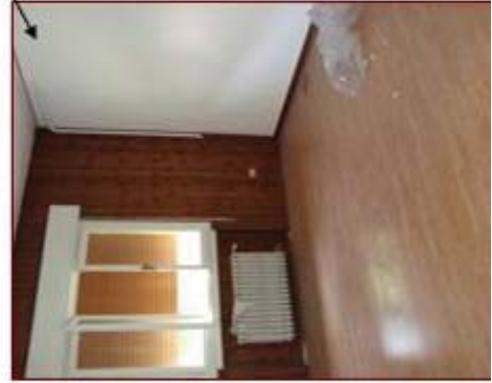
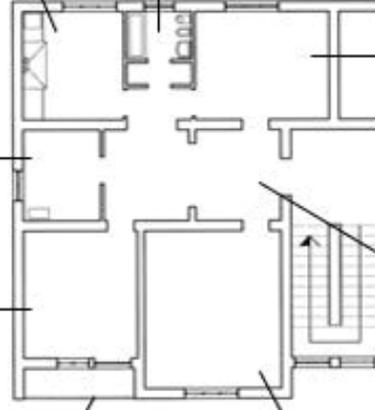


Particolare del vano scale con vista sull'ingresso fabbricato



Particolare degli accessi interni al garage

Allegato 1D (Foto degli interni)



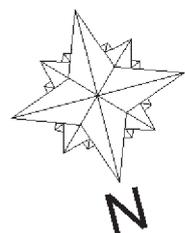
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 4
Particella: 1537
Subalterno: 4

Compilata da:
Cisterna Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1910

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO (P1) - H. 300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana
Via Del Capitello _____

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 4
Particella: 1537
Subalterno: 9

Compilata da:
Cisterna Bruno

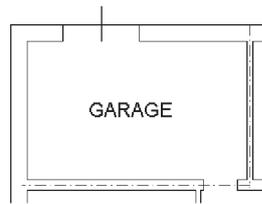
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1910

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA (PT) - H. 200

