

**5° REPARTO INFRASTRUTTURE  
PADOVA**

**FASCICOLO DATI TECNICO AMMINISTRATIVI**

ID        6551                    ALLOGGIO ETV0014

**Indirizzo del bene da stimare  
CITTA'**

**TREVISO (TV)**

---



## 1. UBICAZIONE

### Ubicazione e accessibilità

L'immobile codice identificativo n. ETV0014 è ubicato in Provincia di  
TV, nel Comune di TREVISO loc. TREVISO

Via Asiago 27 in una zona PRIMA PERIFERIA (*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:

Gli edifici sono ubicati nei pressi dell'incrocio fra Viale della Repubblica Via Luzzati; la prima è di collegamento tra il tessuto urbano con le strade principali di comunicazione extraurbane. Il traffico lungo tali tratti è scorrevole a tratti (a seconda del traffico); da tale posto si raggiunge facilmente sia il vicino centro storico che la stazione ferroviaria di Treviso.

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

### Confini

L'unità abitativa confina con:

I fabbricati sono inseriti in un'area demaniale confina su due lati con area operativa militare, su un altro con proprietà privata e dal lato dell'ingresso carrai confina con Viale della Repubblica. All'interno del perimetro demaniale è presente una serie a schiera di box auto prefabbricati, a servitù dei fabbricati principali. Adiacente al fabbricato "B" vi è un piccolo manufatto adibito a centrale termica. Attorno ai fabbricati vi sono aree a verde alberate ed altre pedonali e carrabili. L'unità abitativa, inserita nel fabbricato "B", si trova al 1° piano, lato sx del pianerottolo, confina con l'alloggio demaniale ETV0012 e ha come pertinenza il 1° box auto individuato a partire dall'ingresso pedonale.

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

Allegato 1 - fotografie:

1A - FOTO DELL'INTERO FABBRICATO

1B - MAPPA DELLA CITTA' O DELL'AREA IN CUI E' INSERITO IL BENE DA VALUTARE DA CUI  
SI POSSA EVINCERE LA POSIZIONE RISPETTO A GRANDI STRADE DI  
COLLEGAMENTO ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

1C - PARTICOLARE DI MAPPA DELLA CITTA' O DELL'AREA IN CUI E' INSERITO IL BENE DA  
VALUTARE DA CUI SI POSSA EVINCERE IL CONTESTO URBANISTICO IN CUI E'  
INSERITO IL BENE.

1D - ALMENO OTTO FOTO SIGNIFICATIVE TRA INTERNI ED ESTERNI.

## 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  
1961 (*specificare l'epoca di costruzione*) si eleva in n. 2 piani fuori  
terra e n. 1 piani interrati, aventi destinazione d'uso abitativa. L'unità immobiliare è sita  
al piano 1° della scala B interno 3

### Strutture e finiture

L'immobile possiede le seguenti caratteristiche:

Nell'area sono presenti due edifici isolati, denominati fabbricato "A" e "B", entrambi con 2 piani fuori terra a pianta rettangolare. La struttura portante degli edifici è in muratura e la copertura è a falde, rivestita con tegole in laterizio. La superficie, la tipologia e la distribuzione degli spazi interni degli alloggi è la stessa per ciascun fabbricato. Le finiture della facciate esterne sono realizzate con intonaco liscio. All'interno i gradini delle scale sono rivestiti con lastre di graniglie e cemento, le superfici intonacate con intonaco di tipo civile, tinteggiate. L'alloggio in oggetto è ubicato nel fabbricato "B" al 1° piano lato dx del pianerottolo. Le finiture sono costituite da intonaco di tipo civile, con pareti tinteggiate. I pavimenti sono in mattonelle di graniglie, gres e listellato, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio con vetro camera, tapparelle in pvc; portoncino d'ingresso e porte interne in legno vecchi ma in discreto stato. Lo stato di conservazione delle finiture è più che discreto (presenza di umidità nel ripostiglio) mentre come quello degli infissi è buono.

*(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:

Gli edifici sono dotati dei seguenti impianti: - impianto elettrico con linea illuminazione e forza motrice per le utenze residenziali, illuminazione per gli ambienti comuni, impianti di forza motrice per centrale termica - impianto idrico di adduzione dell'acqua corrente per utenze residenziali; - l'acqua calda sanitaria è prodotta in ciascun appartamento attraverso boiler elettrico; - l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato e si appoggia alla centrale termica costituita da n. 1 caldaia di potenza 168,6 kW, alimentata a gasolio. L'alimentazione delle cucine degli alloggi è possibile tramite bombole di gpl. L'alloggio in questione ha un discreto stato di conservazione degli impianti idro-termo-sanitari così come dell'impianto elettrico.

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

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

### 3. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di TREVISO

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A7	2217	9	A/3	3	5	€ 374,43
A7	2217	16	C/6	4	15 MQ	€ 52,68

al C.T. di TREVISO

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
7	2217	/	ENTE URBANO	2053 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:

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
Superficie catastale unità immobiliare (mq)	<b>85</b>
Eventuale superficie catastale box auto di pertinenza dell'unità immobiliare (mq)	<b>15</b>

## **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. Il fabbricato è posizionato all'incrocio tra Via Asiago e Viale della Repubblica (SP73), a circa 1,5 Km dalle mura del centro storico di Treviso, in una zona di interesse sia commerciale che immobiliare. Dal punto di vista urbanistico la zona è inserita in un contesto residenziale con la previsione (da PRG) di una discreta dotazione di attrezzature pubbliche (verde e parcheggi). Da segnalare, inoltre, che il fabbricato è posizionato all'interno del perimetro militare a ridosso del muro di cinta della Caserma "DE DOMINICIS".**

## **STATO MANUTENTIVO (IN SOSTITUZIONE DEL PUNTO 6 DEL FASCICOLO)**

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

**Lo stato manutentivo e conservativo dell'edificio è da ritenersi NORMALE poiché sono in scadenti condizioni i seguenti elementi indicati nella tabella "A": scale e parti comuni (accessi esterni da sostituire, superfici pavimenti e pareti vano scale degradate), impianto di riscaldamento centralizzato (presenta caldaia vetusta da sostituire).**

**Occorre inoltre precisare che il fabbricato 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	
Stato manutentivo normale	<b>X</b>
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)

<b>Tabella "A" riepilogativa dello stato conservativo elementi costitutivi della unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>		<b>X</b>
<b>Copertura</b>		<b>X</b>
<b>Scale, e parti comuni</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	<b>X</b>	
<b>Ascensore</b>		

#### **Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

**Lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa risulta BUONO, in quanto i seguenti elementi risultano in scadente condizione: impianto elettrico (alcuni elementi non conformi alla vigente normativa).**

(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):

	<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>		<b>X</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)

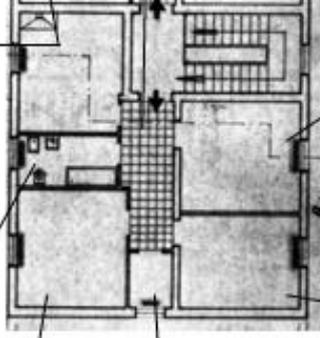
<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>		<b>X</b>
<b>Pareti e soffitti</b>		<b>X</b>
<b>Infissi esterni</b>		<b>X</b>
<b>Infissi interni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>		<b>X</b>
<b>Impianto termico</b>		<b>X</b>

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

Stato manutentivo ottimo	
Stato manutentivo buono	<b>X</b>
Stato manutentivo mediocre	
Stato manutentivo pessimo	

(barrare la casella di interesse)

Allegato 1D (Foto degli interni)



## Allegato 1D (Foto degli esterni)



Facciata laterale Fabbricato "B"  
con particolare della centrale  
termica



Facciata anteriore Fabbricato "B" con vista  
portoncino di ingresso



Facciata posteriore Fabbricato "B"



Particolare dell'ingresso  
Fabbricato "B"



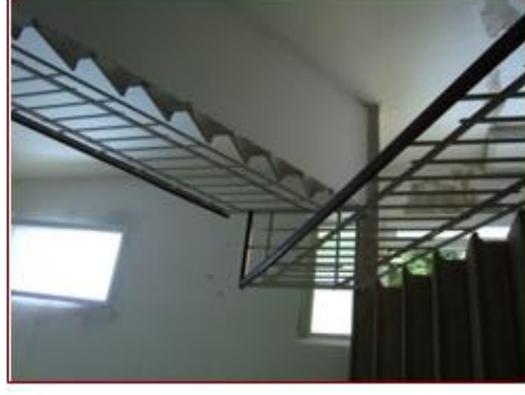
Particolare dell'ingresso carrai  
Fabbricati "A" e "B" su Strada  
Ovest



Particolare del vano scale  
all'ingresso



Particolare dei moduli box



Particolare del vano scale ai  
piani



Particolare dell'ingresso  
pedonale Fabbricati "A" e "B" su  
Via Asiago