

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

DELLA PROVINCIA DI TREVISO

Relazione di stima

di 1 alloggio e relative pertinenze, appartenenti al patrimonio disponibile di proprietà dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Treviso.

La sottoscritta arch. FRANCESCA PILEIO, Responsabile dell'Ufficio Patrimonio dell'A.T.E.R. della Provincia di Treviso, su incarico dell'Azienda stessa, in base al rilievo effettuato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che ha dei beni in oggetto, ha redatto la seguente relazione di stima.

OGGETTO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, dell'immobile sotto descritto, in proprietà dell'Azienda, sito nel comune di CONEGLIANO in previsione della sua alienazione (punto 6 art. 48. LR 39-2017).

E' stato eseguito apposito sopralluogo per effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima; sono state inoltre svolte opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

La superficie commerciale è calcolata seguendo le indicazioni del "Manuale Banca dati quotazioni OMI" pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

1) CONEGLIANO (cod. alloggio 7021 0201 0107 - 17092

via Risorgimento, 7

Appartamento quadrilocale posto al quarto piano e garage al piano terra di un

condominio a blocco di sette piani f.t. con unico vano scala e ascensore per un totale di 12 alloggi, costruito nel 1974-1976 e facente parte di un lotto di due blocchi simili (civ. 7 e civ. 9).

Il lotto in cui insiste l'immobile, dotato di possibilità di parcheggio, si trova in località Parè, a 2.9 km da piazza G.B. Cima, in un tranquillo quartiere residenziale, servito da servizi primari.

Individuazione catastale

CEU: Comune di Conegliano sez. C fg. 8°

mn 1006 sub 19 categoria A/2 cl. 2 cons. 6.5 vani - rend. € 654.61;

mn 1006 sub 12 categoria C/6 cl. 5 cons. 17 mq - rend. € 72.96;

parti comuni: (elaborato planimetrico inesistente)

(Atrio, centrale termica, locale immondizia, locale contatori, locale biciclette, locale contatori gas al p.t., vano ascensore e vano scala P.T÷6°, vano motore ascensore al p. sottotetto);

mn 1006 sub 49 B.C.N.C. a tutti i sub del mn 1006 (area scoperta di mq 2152)

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Intestazione della proprietà e provenienza

Atto di convenzione per la concessione del diritto di superficie allo I.A.C.P. di Treviso di un'area compresa nel P.E.E.P. di Parè per la costruzione di 24 alloggi tra il Comune di Conegliano e l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Treviso del 24.01.1989 rep. n. 1006 del Segretario comunale Giuseppe Sorge reg. a Conegliano il 07.03.1989 n. 278 Serie I, nel quale il Comune proprietario dell'area edificabile, concede allo I.A.C.P. di Treviso il diritto di costruire e mantenere n. 24 alloggi di tipo economico e popolare sull'area fg 21 mn. 156/e, 164/c, 164/f per un totale di mq 2712, per la durata di 99 anni dal

10.09.1974, data dell'esecutività della delibera consiliare 48-578 del

29.07.1974, rinnovabili.

Con la legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 gli I.A.C.P. vengono trasformati in

A.T.E.R.

Stato di possesso e di occupazione dell'Immobile

L'immobile risulta libero da persone e cose.

Destinazione Urbanistico edilizia

La tav.n. 4/23 "CARTA USO DEL SUOLO – zone significative" del P.I. vigente individua il lotto (m.n. 1006) entro la ZTO T2 / AT02 (zone di "Tessuto residenziale consolidato") e quindi oggetto dell'art. 29.1 delle NTO vigenti.

La tav.n. 2.2.v2 "CARTA DEI VINCOLI e della PIANIFICAZIONE TERRITORIALE" del P.I. vigente non indica alcun vincolo per il lotto (m.n. 1006)-

Regolarità Urbanistico edilizia

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'ATER di Treviso risulta:

- Il progetto con i pareri favorevoli della Commissione edilizia comunale del 08.02.1973 e del 30.10.1974 e il Visto del Sindaco di Conegliano come fabbricato D9 (6-6 vani);
- La domanda di rinnovo del 11.10.1974 della Licenza n. 1762 del 23.02.1973
- La Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 1762/73 prat. n 31/1973 del 08.11.1974 con la quale il Sindaco di Conegliano autorizza lo I.A.C.P. ad eseguire in località Parè N° 2 fabbricati visti i pareri favorevoli della Commissione edilizia comunale del 08.02.1973 e del 30.10.1974;
- Il progetto di variante riguardante il piano terra e i prospetti, con il parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 01.04.1976 e il Visto

del Sindaco di Conegliano

- L'autorizzazione edilizia del 28.04.1976 con la quale il Sindaco di Conegliano autorizza lo I.A.C.P. ad eseguire la variante visto il parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 01.05.1976;
- Il Certificato di Abitabilità n. 15 del 08.05.1976.

L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo, di luglio 2025, a firma dell'arch. Francesca Pileio che assevera la regolarità urbanistico-edilizia.

Descrizione del bene

L'immobile, costruito in modo tradizionale con finiture di edilizia popolare classiche dell'epoca, versa in un discreto stato di conservazione che abbisogna di manutenzione straordinaria (sostituzione serramenti e vetri, sanitari, impianti ecc.); non essendoci ancora la certificazione energetica si ritiene di collocarlo nella classe G; il riscaldamento è centralizzato; l'impianto elettrico è soggetto della verifica di conformità del 03.03.1998; gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, non sembrano a norma anche se è opportuna una verifica preventiva prima dell'utilizzo.

Dalle terrazze si può godere di una buona vista verso le colline.

L'appartamento di tipo civile (1006/19) ha una superficie netta di circa 97 mq così ripartita: ingresso mq 5.16, cucina-pranzo mq 11.88, soggiorno mq 19.34, disimpegno mq 4.36, camera matrimoniale mq 18.15, camera doppia mq 15.02, camera singola mq 12.75, bagno mq 5.83, bagno mq 4.47; oltre a una terrazza a E sul soggiorno di mq 6.06, a una terrazza a O sulla cucina di mq 2.20, a una terrazza a NO sulla camera di mq 3.94 e ad un garage al piano terra (1006/12) di mq 15.77.

La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $118.35 \times 1.00 =$

118.35 mq; terrazze (6.63+2.64+4.55=) 13.82x0.30=4.15 mq; garage

20.25x0.25= 5.06 mq.

per un totale di circa **128 mq commerciali**.

Stima del Valore di Mercato

Esaminato il bene immobile e il fabbricato di cui esso fa parte nelle caratteristiche oggettive e soggettive e considerati tutti gli elementi che possono influire

nella determinazione del valore dell'immobile tra cui la vetustà, il grado di con-

servazione, l'orientamento e la collocazione dell'immobile sul territorio, tenuto

conto delle condizioni del mercato e dei valori di riferimento OMI, si ritiene di

applicare, per la cessione del diritto di superficie, il parametro unitario di **680**

€/mq.

Quindi: Sup. comm. tot. 128 mq x 680 €/mq = 87'040,00=

Per cui il **VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è**

pari a € 87'000 = (diconsi euro ottantasettemila).

ASSEVERAZIONE

La sottoscritta, arch. Francesca Pileio (c.f. PLIFNC82S56C710E) Responsabile

dell'Ufficio Patrimonio dell'A.T.E.R. della Provincia di Treviso, con sede a

Treviso via D'Annunzio n. 6, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia

di Treviso al n. 3611.

ASSEVERA

Ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale

responsabilità, la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia.

La sottoscritta dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la

qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt.

359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge
per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Treviso, luglio 2025

arch. Francesca Pileio

Allegati: Planimetrie NCEU

