

	AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	
	DELLA PROVINCIA DI TREVISO	
	<u>Relazione di stima</u>	
	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 Patrimo-	
	nio 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 superficia-	
	ria 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 mer-	
	cato 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 1603 0110 – 17686) –via Vecchia	
	Trevigiana, 76	
	Appartamento su due piani quadrilocale posto al quinto piano e attico con	
		pag. 1

	magazzino al piano terra, di un condominio di sette piani f.t., con unico vano	
	scala con ascensore per un totale di 10 alloggi, costruito nel 1960-61.	
	L'immobile riscontra una certo pregio poiché censito fra i sei edifici e com-	
	plexi significativi di architettura del novecento, nel comune di Conegliano la	
	cui progettazione venne firmata dall'arch. Mario Ridolfi.	
	Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in località Parè a 2.3 km da piazza Duca	
	d'Aosta in prossimità della collina, in un tranquillo quartiere residenziale con	
	parcheggio e vicino a servizi primari.	
	<u>Individuazione catastale</u>	
	CEU: Conegliano fg. C7	
	mn 411 sub 12 categoria A/3 cl. 4 cons. 5.5 v.u. rend. € 491.41;	
	comproprietà:	
	mn 411 sub 1 categoria C/6 cl. 5 cons. 13 mq rend. € 55.79 per la quota di 1/10;	
	mn 411 sub 2 categoria C/6 cl. 5 cons. 13 mq rend. € 55.79 per la quota di 1/10;	
	parti comuni: (elaborato planimetrico assente)	
	mn 411 sub 13 (ex 351/13) B.C.N.C. ai sub da 1 a 12 – ingresso, locale termo,	
	ascensore e vano scale;	
	mn 207 B.C.N.C a tutti gli edifici mn 203, 208, 209, 392, 411, 412, 413 -area	
	scoperta di mq 8928.	
	Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.	
	<u>Intestazione della proprietà e provenienza</u>	
	Atto di Compravendita tra i Sig.ri Della Barba Eugenio ed Ellero Luigia e la	
	Gestione Ina-Casa del 05.11.1958 rep. n. 14659 del notaio Guido Orefice reg.	
	a Montebelluna il 13.11.1958 al n. 577 Vol 80, con il quale i Sig.ri Della Barba	
	ed Ellero quali proprietari, vendono i mn 203b, 207, 208, 209, 168b per un	
		pag. 2

	totale di ha 1.07.68 alla Gestione Ina-Casa.	
	Decreto del Presidente della Repubblica 20.12.1972 n 1036 art.14 con il quale	
	sono devoluti all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Tre-	
	viso gli immobili già di proprietà della Gestione INA-Casa e della Gestione	
	Case per lavoratori (enti soppressi).	
	Con la legge regionale del Veneto n. 10 del 09.03.1995 gli IACP vengono tra-	
	sformati in ATER.	
	<u>Stato di possesso e di occupazione dell'Immobile</u>	
	L'immobile risulta libero.	
	<u>Destinazione Urbanistico edilizia</u>	
	L'elaborato Tav 4.23 "Carta uso del suolo – Zone significative" del P.I. indivi-	
	dua il lotto entro la Z.T.O. T3/ATO2 definita dalle N.T.O. "T3 – Tessuto con-	
	solidato Recente Formazione" ed entro ATO (Ambito Territoriale Omogeneo)	
	n. 2, descritta e regolata dall'art. 29.1.	
	L'elaborato Tav. 4.1.9 "Carta uso del suolo- Zone significative" del P.I.	
	2024/2028 vigente individua il lotto (mn 207-411) entro l'Ambito di urbaniz-	
	zazione consolidata di P.A.T. (A.U.C.) -Consolidato di P.I., Tessuto T2/5 (vedi	
	anche tav 4.2.10) definito "T2 – Tessuto consolidato di formazione meno re-	
	cente regolata dall'art. 29.1 delle N.T.O.; inoltre l'edificio ha un "Grado di pro-	
	tezione per gli edifici vincolati art. 26" di tipo 2 regolato dall'art. 27 delle N.T.O	
	e descritto come "Grado 2 – risanamento conservativo.	
	L'elaborato Tav.2.1.3. "Carta dei Vincoli della Pianificazione territoriale e	
	delle Invarianti- Zona Sud" del P.I. 2024/2028 indica l'edificio tra le "Invarianti	
	di natura storico monumentale" come "Edifici di architettura del Novecento"	
	di cui dall' art 46 C) delle N.T.O che recita: "...Sono stati censiti sei, tra edifici	
		pag. 3

e complessi significativi, di architettura del novecento: ...Villaggio coordinato

CEP, complesso residenziale, 1956 1960/1959 1963, Mario Ridolfi (Via Vecchia Trevigiana);...

Regolarità Urbanistico edilizia

Da una ricerca negli archivi dell'ATER di Treviso e a seguito di accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Conegliano in data 08.07.2025 risultano:

- il Progetto di “Comune di Conegliano - Costruzione di 50 alloggi per complessivi 275 vani” per lo IACP di Treviso prodotto in data 28.04.1958 dal Gruppo Ridolfi a firma dell’ arch. Mario Ridolfi, con visto del Sindaco; con quattro tipologie di edifici: l’edificio in oggetto è del tipo VII;
- il Progetto esecutivo edificio del tipo VII, sulla base del progetto precedente prodotto in data 05.05.1958 dal Gruppo Ridolfi, con approvazione della Gestione INA-Casa del 21.06.1958;
- l’Autorizzazione edilizia n. 146 del 1958, come comunicato con nota email del 14.04.2025 da parte della segreteria dello sportello unico del comune di Conegliano;
- Certificazione da parte del Sindaco che in data 26.06.1958 venne rilasciata l’Autorizzazione alla costruzione, che i lavori furono iniziati il giorno 15.06.1959 e ultimati in data 22.04.1961, che i fabbricati sono stati dichiarati abitabili in data 13.05.1961.
- la Dichiarazione di Abitabilità n. 88 rilasciata in data 13.05.1961;
- l’Accatastamento d’impianto del 02.03.1962 fg C7 mn 351 sub 12 (ora 411 sub 12). dal quale risulta l’esatta posizione della cantina, variata rispetto al progetto originario.

L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo del maggio 2026

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 mediocre stato di conservazione che abbisogna di manutenzione straordinaria (sostituzione serramenti, sanitari, installazione a norma impianti); non essendoci ancora la certificazione energetica si ritiene di collocarlo nella classe G; gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, non sembrano a norma anche se è opportuna una verifica preventiva prima dell'utilizzo; il riscaldamento è assente.

L'appartamento di tipo economico (411/12) ha una superficie netta di circa 93 mq così ripartita: quinto piano: ingresso mq 3.32, soggiorno mq 16.15, cucinino mq 6.83, lavatoio mq 1.65, lavoro mq 11.71; disimpegno mq 1.62, camera singola mq 12.42, camera singola mq 11.46 e bagno mq 3.87; vano scale mq 3.08, oltre a una loggia a N-O sul lavoro di mq 4.67 e ad una loggia a S-O su camera di mq 3.05; piano attico: disimpegno mq 2.43, studio mq 18.86, oltre alla terrazza di copertura di mq 63.06 e al piano terra cantina di mq 12.82.

La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $(85.63+28.96)=$
 $114.58 \times 1.00 = 114.58$ mq; logge $(4.90+3.56)=$ $8.46 \times 0.30 = 2.53$ mq; terrazzo di
copertura e cantina $(72.31+14.89)=$ $87.20 \times 0.25 = 21.80$ mq.
per un totale di circa **139 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 590	
	€/mq.	
	Quindi: Sup. comm. tot. 139 mq x 590 €/mq = 82'010,00=	
	Per cui il VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è	
	pari a € 82'000 = (diconsi euro ottantaduemila)	

	ASSEVERAZIONE	
	Il sottoscritto, arch. FRANCESCA PILEIO (c.f. PLIFNC82S56C710E) respon-	
	sabile dell'Ufficio Patrimonio dell'A.T.E.R. della Provincia di Treviso, con	
	sede a Treviso via D'Annunzio n. 6, libero professionista iscritto 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.	
	Il sottoscritto 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, maggio 2026	
	in fede il perito	
	Arch. FRANCESCA PILEIO	
	(firmato digitalmente)	
		pag. 6

