

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, 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 VITTORIO VENETO 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) VITTORIO VENETO (cod. alloggio 6092 0402 0204 – 15905) –

via Zezzos, 9/B

Appartamento quadrilocale posto al secondo piano e magazzino (con ridotto

accesso carraio per un'automobile di piccola cilindrata) al piano terra di un condominio a blocco di quattro piani f.t., con doppio vano scala senza ascensore, per un totale di 12 alloggi, costruito nel 1965-1966. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova a 1.5 km dalla piazza papa Giovanni Paolo I in località Ceneda, in un tranquillo quartiere residenziale al limite del centro urbano, prospiciente le colline e vicino a servizi primari.

Individuazione catastale

CEU: Comune di Vittorio Veneto sez. F fg. 2°

mn 246 sub 9 categoria A/3 cl. 3 cons. 6 vani - rend. € 464.81;

parti comuni: (elaborato planimetrico solo per sub 246/13)

(atrio, corridoio comune, lavanderia e centrale termica al p.t., vano scala ai p.T-1-2-3);

mn 246 sub 13 B.C.N.C. a tutti i sub del mn 246 (area scoperta di mq 791).

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Intestazione della proprietà e provenienza

Atto di Compravendita tra Casagrande Livio e Giovanni a favore e l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Treviso del 22.12.1964 rep. n. 34063 del Notaio Elio Gallina reg. ad Oderzo il 11.01.1965 n. 48 Vol 48, nel quale i due privati proprietari dell'area, vendono allo I.A.C.P. della Provincia di Treviso il terreno mn 246/a di ha 0.12.48.

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

L'elaborato "PRG INTERO TERRITORIO COMUNALE" vigente alla tav.n.

13.3 / 28 individua il lotto (m.n. 246) entro la ZTO C1.3/182 (zone di espansione, integrazione e completamento sature) e quindi oggetto dell'art. 54 delle NTA vigenti.

La ZTO C1.3/182 è soggetta ai seguenti vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 –

Codice dei Beni Culturali:

art. 10 e 12 - Beni culturali archeologici:

art. 136 comma 1 lettera c) – Immobili e aree di notevole interesse pubblico

D.M. 19.05.1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio V.to.

Regolarità Urbanistico edilizia

A seguito di accesso atti agli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Vittorio V.to del 08.10.2020 dal quale non è emersa alcuna documentazione relativa all'edificio in oggetto e a seguito di ricerca presso l'archivio dell'ATER di Treviso risulta che:

Il progetto originario dell'edificio "Progetto di costruzione di un fabbricato popolare a 3 piani e 12 alloggi da erigersi in comune di Vittorio Veneto" è stato presentato dallo I.A.C.P. di Treviso a firma dell'ing. E. Angeli ed è stato approvato dal Sindaco di Vittorio V.to, sentita la commissione edilizia comunale in data 19.10.1962 con Licenza edilizia prot. n. 15457 del 23.10.1962 e successivamente in data 19.02.1965 (come indicato nella planimetria).

I dodici appartamenti ottennero l'autorizzazione all'abitabilità in data 18.08.1966.

Venne ottenuto parere favorevole dalla soprintendenza a seguito di domanda di accertamento di Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'artt. 167 e 181 D.Lgs.

42/2004 in data .09.2023;

venne presentata SCIA protocollo comunale n. 36785 del 02.10.2023 (sanatoria per varianti prospettiche e modifiche interne agli alloggi).

L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo del 07/06/2024 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 e vetri, sanitari, impianti ecc.); non essendoci ancora la certificazione energetica si ritiene di collocarlo nella classe G; il riscaldamento è centralizzato; gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, non sembrano a norma anche se è opportuna una verifica preventiva prima dell'utilizzo.

L'appartamento di tipo economico (246/9) ha una superficie netta di circa 96 mq così ripartita: ingresso mq 4.75, cucina-pranzo mq 11.47, soggiorno mq 17.59, disimpegno mq 4.33, camera matrimoniale mq 19.27, camera doppia mq 17.27, camera doppia mq 16.73, bagno mq 4.76 oltre a una loggia a N-E sul soggiorno di mq 4.51 e ad un magazzino (con ridotto accesso carraio) al piano terra di mq 9.67.

La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $114.77 \times 1.00 = 114.77$ mq; loggia $5.25 \times 0.30 = 1.58$ mq; magazzino $11.59 \times 0.25 = 2.90$ mq. per un totale di circa **119 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 conservazione, 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 proprietà, il parametro unitario di 520 €/mq.

Quindi: Sup. comm. tot. 119 mq x 520 €/mq = 61'880,00=

Per cui il **VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è pari a € 61'900 = (diconsi euro sessantunmilanovecento).**

ASSEVERAZIONE

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

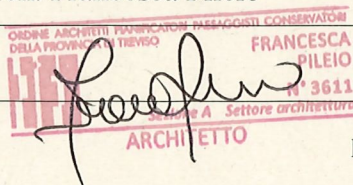
Ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia.

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, 7 giugno 2024

In fede il perito

arch. Francesca Pileio


ARCHITETTO

