

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 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 0407 0104 – 15963) –

via Milesi, 11

Appartamento con cinque locali posto al secondo piano e magazzino al piano

terra di un condominio a "L" costituito da un blocco di quattro piani f.t. e da un blocco di tre piani f.t., con singolo vano scala senza ascensore, per un totale di 6 alloggi, costruito nel 1970-1971. Il lotto in cui insiste l'immobile, dotato di possibilità di parcheggio, 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 442 sub 5 categoria A/3 cl. 2 cons. 7 vani - rend. € 433.62;

parti comuni: (elaborato planimetrico inesistente)

mn 442 sub 1 categoria C/2 cl. 8 mq 15 rend. € 65.07 B.C.C. (ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 magazzino comune)

mn 442 sub 8 B.C.N.C ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 (ingresso, corridoio comune, lavanderia, vano scala ai p.T-1-2)

CT. Fg 69

mn 444 corte ha 0.10.72 p.ta 2

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Intestazione della proprietà e provenienza

Atto di Compravendita contro Secchi Luciano, Secchi Luigi e Campo dall'orto

Angela a favore della Gestione Ina -Casa del 20.10.1958 rep. n. 14419 del No-

taio Guido Orefice reg. a Montebelluna il 03.11.1958 n. 536 Vol 80 atti pub-

blici, nel quale i tre privati proprietari dell'area, vendono alla Gestione INA-

Casa il terreno mn 65/n e mn 65/o di complessivi ha 0.67.00.

Con la Legge n. 60 dal 1963 la proprietà dell'Ina-Casa viene trasferita alla Gestione case per lavoratori (Ges.ca.l). Con D.P.R. 1036 del 1972 (art. 13 e 14)

vengono devoluti i beni dello Ges.ca.l. allo I.A.C.P. provinciale.

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. 439-411) entro la ZTO C1.3/182 (zone di espan-

sione, 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 pa-

noramica nel comune di Vittorio V.to.

Regolarità Urbanistico edilizia

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'ATER di Treviso è emersa la se-

guente documentazione relativa all'edificio in oggetto:

- La relazione al "Progetto per la costruzione di 4 fabbricati per complessivi n-

34 alloggi e 194 vani legali" da erigersi in comune di Vittorio Veneto del

28.02.1958, redatta su incarico dello I.A.C.P. di Treviso a firma dell'arch.

Lucci capogruppo del "Gruppo progettisti INA Casa" di cui faceva parte an-

che l'arch. Alfonso Stocchetti e relativi disegni del 31.01.1958 approvati

dall'INA-casa il 28.04.1958 (edificio di "Tipo 4").

- La Licenza ed. n 120-CE del 12.03.1958 con la quale il Sindaco di Vittorio V.to autorizza lo I.A.C.P. a “costruire n° 4 fabbricati INA-Casa per complessivi 34 alloggi nella lottizzazione di viale Venezia (ex proprietà Secchi)” in conformità dell’unita tavola di disegni a firma dell’arch. Alfonso Stocchetti (del “Gruppo progettisti INA Casa”), con alcune prescrizioni tra le quali:
- “5) che in sede esecutiva, allo scopo di migliorare l’estetica degli edifici e le condizioni igieniche degli ambienti, vengano meglio risolte le facciate cieche con lo spostamento od apertura di nuovi fori finestra.
- 6) che in sede esecutiva venga anche tenuto conto dell’opportunità di irrobustire gli spessori delle murature maestre esterne ed interne seguendo quanto prescritto dall’art. 38 del vigente regolamento Edilizio che rispecchia le norme tecniche di edilizia per le zone sismiche di II categoria ...”.
- La lett. prot. 6350 del 05.05.1959 con la quale il Comune comunica che le murature del piano scantinato hanno spessori non regolari e nulla fu fatto in merito all’apertura di finestre per migliorare l’estetica sulle facciate cieche, invitando lo IACP ad una risposta scritta con la specificazione dei provvedimenti da adottare.
- La lett. prot. 3256/S del 14.05.1959 (bozza corretta) con la quale il Presidente dello I.A.C.P. risponde in merito ai fabbricati di via Cavallotti (ora via Milesi) con l’accoglienza delle prescrizioni proponendo “... l’apertura di nuovi fori finestra nei prospetti primi esposti a mezzogiorno... come si rileva dalle allegare tavole di progetto e dalle relative piante.” (gli allegati consistevano nei disegni originali con l’apposizione in giallo e rosso delle varianti in c.o. con apposto il visto di approvazione del progettista capogruppo arch. Lucci).
- La lett. prot. 7714 del 08.06.1959 con la quale il Comune invita a “...

provvedere ... all'esecuzione delle opere di ringrosso e di irrobustimento di quelle strutture murarie portanti che si trovano in contrasto con l'art. 96 del Regolamento..." dando comunicazione scritta a lavoro ultimato.

- La lett. prot. 3554/S del 15.07.1959 (bozza corretta) con la quale il Presidente dello IACP risponde comunicando "... in merito all'irrobustimento delle strutture murarie portanti ... che i lavori sono stati eseguiti".

- La lett. prot. 12734 del 15.09.1960 il Comune, al fine del rilascio del permesso di abitabilità, richiede la sola dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori che certifichi che "le prove di collaudo hanno dato esito positivo, si assuma la responsabilità sulla sicurezza e staticità dei fabbricati stessi." (tacitamente confermando la congruità della restante parte documentativa prodotta al Comune).

- La lett. prot. 102/25956 del 19.09.1960 (bozza corretta) con la quale il Direttore dei lavori (Ing. E. Angeli) dichiara di "aver eseguito le prove di carico sulle strutture cementizie e assume la conseguente responsabilità in ordine alla statica degli edifici";

A seguito di accesso atti agli archivi all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio V.to del 11.07.2024 è emersa la seguente documentazione relativa all'edificio in oggetto:

- L'Autorizzazione all'Abitabilità. del 01.12.1971 (relativa al fabbricato di 6 alloggi);

- L'Autorizzazione edilizia prot. n. 3678 del 02.04.1979 con la quale il Sindaco di Vittorio V.to autorizza lo I.A.C.P. ad eseguire opere di Manutenzione straordinaria sui fabbricati siti in via Milesi ai mn 439, 442, 653; la pratica e corredata da tavole progettuali redatte sulla base dello stato di fatto e che

riportano sia l'adeguamento alle prescrizioni richieste con Licenza ed. n 120-CE del 12.03.1958 sia le leggere varianti interne intervenute in C.O.

L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo del luglio 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 autonomo ma denota un avanzato grado di vetustà; 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 (442/5) ha una superficie netta di circa 106 mq così ripartita: ingresso-disimpegno mq 5.92, disimpegno mq 5.57, cucina-pranzo mq 10.66, soggiorno mq 17.67, camera matrimoniale mq 18.37, camera doppia mq 15.06, camera doppia mq 13.75, camera doppia mq 13.49, bagno mq 5.92 oltre a una loggia a S-E sul soggiorno di mq 6.11 e ad un magazzino al piano terra di mq 9.17.

La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $130.60 \times 1.00 = 130.60$ mq; loggia $7.21 \times 0.30 = 2.16$ mq; magazzino $11.02 \times 0.25 = 2.76$ mq. per un totale di circa **136 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 **550 €/mq.**

Quindi: Sup. comm. tot. 136 mq x 550 €/mq = 74'800,00=

Per cui il **VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è pari a € 74'800 = (diconsi euro settantaquattromilaottocento).**

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, ottobre 2025

In fede il perito

arch. Francesca Pileio


FRANCESCO PILEIO
3611
ARCHITETTO

