

	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 Patri-	
	monio 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 cono-	
	scenza 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 alie-	
	nazione (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 0201 0107 - 17092	
	via Risorgimento, 7	
	Appartamento quadrilocale posto al quarto piano e garage al piano terra di un	
		nag 1

	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 residen-	
	ziale, servito da servizi primari.	
	<u>Individuazione catastale</u>	
	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.	
	<u>Intestazione della proprietà e provenienza</u>	
	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 Provin-	
	cia 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 pro-	
	prietario dell'area edificabile, concede allo I.A.C.P. di Treviso il diritto di co-	
	struire 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.	
	<u>Stato di possesso e di occupazione dell'Immobile</u>	
	L'immobile risulta libero da persone e cose.	
	<u>Destinazione Urbanistico edilizia</u>	
	La tav.n. 4/23 "CARTA USO DEL SUOLO – zone significative" del P.I. vi-	
	gente 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)-	
	<u>Regolarità Urbanistico edilizia</u>	
	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 fab-	
	bricato 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 Com-	
	missione 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.	
	<u>Descrizione del bene</u>	
	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 118.35x1.00=	

	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 <u>128 mq commerciali</u> .	
	<u>Stima del Valore di Mercato</u>	
	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 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 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, luglio 2025

arch. Francesca Pileio

Allegati: Planimetrie NCEU