

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 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 via Cadore, 17 (cod. alloggio 7021 0001 0411 - 16801)

Appartamento quadrilocale posto al terzo piano con magazzino al piano seminterrato e area scoperta di pertinenza, in un condominio di quattro piani f.t., con

un vano scala per un totale di 11 alloggi e tre negozi, costruito nel 1949-1950.

Il lotto in cui insiste l'immobile si trova a 0.3 km dalla Torre della Rocchetta in
prossimità del centro storico in un quartiere prettamente residenziale e vicino a
servizi primari.

Individuazione catastale

CEU: Comune di Conegliano sez. E fg. 4°

mn 132 sub 14 categoria A/4 cl. 4 cons. 5.5 vani - rend. € 312.46;

CT: fg 32

mn 2308 accessorio di ha 0'00'42 p.ta 2 (orto pertinenziale);

parti comuni: (elaborato planimetrico assente)

(ingresso al p.t., vano scala ai p. S1-T-1-2-3, corridoio magazzini p.S1)

CT: fg 32

mn 2297 accessorio di ha 0'03'32 p.ta 2 (area scoperta condominiale).

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Intestazione della proprietà e provenienza

Atto di Donazione unilaterale del Comune di Conegliano

del 15.09.1953 rep. n. 7622 del notaio Elio Gallina reg. a Oderzo il 01.10.1953

n. 206 Vol 32 Pubblici, con il quale il Comune di Conegliano dona all'Istituto

Autonomo Case Popolari della Provincia di Treviso i mmn 131/f, 131/h, 132/b

per un totale di ha 0.10.75,

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

A.T.E.R.

Il Ministero della cultura – Commissione regionale per il patrimonio culturale

del Veneto con lettera prot. 520 del 19.01.2024 comunica l'insussistenza

dell'interesse culturale del D.Lgs. 42/04 del seguente immobile:

CONEGLIANO (Treviso) – Unità immobile sita in via Cadore, 17 catastalmente distinto al C.F., foglio 4 - sezione E, particella 1324, sub. 14 e al C.T., foglio 32 - allegato A, particelle 132 parte e 2297.

Stato di possesso e di occupazione dell'Immobile

L'immobile risulta libero da persone e cose.

Destinazione Urbanistico edilizia

La Tav 4.20 "Carta uso del suolo – Zone significative" del P.I. vigente, individua il lotto entro la Z.T.O. T2/ATO5 definita dalle N.T.O. "T2 – Tessuto consolidato" descritta e regolata dall'art. 29.1 delle N.T.O. come "T2 – Tessuto consolidato (ex Z.T.O. B1 - B2 – B3)" "ATO5 - CENTRO STORICO".

Il lotto non risulta soggetto a vincoli urbanistici.

Regolarità Urbanistico edilizia

Da una ricerca negli archivi dell'ATER di Treviso risulta:

- Autorizzazione prot. n 4728 del 25.05.1949 relativa al "Progetto per la costruzione di fabbricato popolare in via Cadore";
- Progetto esecutivo del 24.07.1948 intestato all'"Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Treviso" con variante dei negozi al piano terra;
- Non si è rintracciata l'Abitabilità ma si riscontra il verbale di visita datato 04.05.1950 dell'ufficiale sanitario.

Da una ricerca con accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune non risulta alcuna documentazione; inoltre il comune non ha una planimetria che identifica il centro edificato ante 01.09.1967, ma una descrizione che utilizza la toponomastica (cambiata nel tempo) perciò risulta impossibile definire se il lotto era incluso nel contorno del centro edificato.

Trattandosi di immobile ante 01.09.1967 il titolo abilitativo edilizio è

desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto: lo stato di rilievo dello stato attuale risulta conforme al disegno della scheda planimetrica depositata il 28.04.1950 al Nuovo catasto edilizio urbano.

L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo del 03/06/2024 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 pessimo 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 assente; 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 popolare (132/14) ha una superficie netta di circa 90 mq così ripartita: ingresso-corridoio mq 16.51, pranzo-soggiorno mq 16.14, cucinino mq 7.31, camera matrimoniale mq 18.93; camera doppia mq 14.86, camera singola mq 9.96, bagno mq 6.18; oltre a una terrazza a S-O sul soggiorno di mq 3.69, ad un magazzino (132/14) di mq 8.61 e ad un orto di mq 42.

La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $107.72 \times 1.00 = 107.72$ mq; terrazza $4.22 \times 0.30 = 1.27$ mq; magazzino $11.19 \times 0.25 = 2.80$ mq; orto $42 \times 0.10 = 4.20$ mq.

per un totale di circa **116 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 della proprietà, il parametro unitario di 630 €/mq.

Quindi: Sup. comm. tot. 116 mq x 630 €/mq = 73.080,00=

Per cui il **VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è pari a € 73'100 = (diconsi euro settantatremilacento).**

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, 03 giugno 2024

in fede il perito

arch. Francesca Pileio


FRANCESCO PILEIO
3611
ARCHITETTO

