

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 ORSAGO 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) ORSAGO (cod. alloggio 7053 0002 0103 – 18415) - via Partigiani, 4

Appartamento trilocale posto al primo piano e magazzino al piano scantinato di un condominio a blocco a pianta rettangolare di due piani f.t. con singolo

vano scala senza ascensore, per un totale di 4 alloggi, costruito nel 1953-1954.

Il lotto in cui insiste l'immobile, dotato di possibilità di parcheggio, si trova a 0.2 km dalla piazza Guglielmo Oberdan centro del paese, in un tranquillo quartiere residenziale tra il centro urbano e la zona agricola, non distante da servizi primari.

Individuazione catastale

CEU: Comune di Orsago sez. U fg. 2°

mn 792 sub 3 categoria A/3 cl. 2 cons. 5,5 vani - rend. € 298.25;

parti comuni (elaborato planimetrico del 06.12.2024):

mn 792 sub 5 B.C.N.C. ai sub 1,2,3,4 ingresso vano scala p. S1-t-1;

mn 792 sub 6 B.C.N.C. ai sub 1,2,3,4 locale comune ricovero biciclette;

mn 792 sub 7 B.C.N.C. ai sub 1,2,3,4 area scoperta di mq 373.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Intestazione della proprietà e provenienza

Atto di Compravendita a carico di Sperotto Antonio e Perrier Giuseppina a favore della Gestione Ina -Casa del 22.10.1954 rep. n. 9508 del Notaio Elio Galina reg. a Oderzo il 11.11.1954 n. 282 Vol 33, nel quale i sig.ri Sperotto e Perrier, proprietari dell'area, vendono alla Gestione INA-Casa il terreno mn 92/b e mn 81/c di complessivi mq 500.

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.

Il Ministero della cultura - Commissione regionale per il patrimonio culturale

del Veneto con lettera prot. 9347 del 20.12.2024 comunica l'insussistenza dell'interesse culturale artt. 10, comma 1, e 12, comma 2, del D.Lgs. 42/04 del seguente immobile: ORSAGO (Treviso) – Immobile denominato “Alloggio via Partigiani 4”, sito in via Partigiani 4, catastalmente distinto al C.F., foglio 2, particella 792, sub. 3 e al C.T., foglio 2, particella 792 parte.

Stato di possesso e di occupazione dell'Immobile

L'immobile risulta libero da persone e cose.

Destinazione Urbanistico edilizia

La tav. 2.1 “Zone significative” del P.I. vigente, individua il lotto (m.n. 792) entro la ZTO B/28-1 definito come “Residenziale consolidato” e oggetto dell'art. 16 delle N.T.O.; l'indice di densità edilizia massima non dovrà essere superiore a quanto disposto nel dimensionamento edilizio; il lotto è inserito entro il perimetro di “ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo vigente”.

La tav. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” non individua alcun vincolo di natura urbanistica relativo al lotto.

Regolarità Urbanistico edilizia

Da ricerche presso l'archivio dell'ATER di Treviso è emersa la seguente documentazione:

- Progetto di “Casa a 4 alloggi – vani n° 20” da costruirsi nel Comune di Orsago da parte della Gestione INA-Casa- con timbro di approvazione INA casa del 13.02.1953; nelle piante venivano riportate a suo tempo le correzioni a mano delle variazioni intervenute in c.o. quali: lo spostamento della finestra della camera a nord-ovest, l'ulteriore finestra in soggiorno e il ricavo di quattro magazzini al piano terra; nella planimetria generale risultano ancora le posizioni originali dell'edificio principale e della pertinenza nel lotto

diverse rispetto allo stato di fatto realizzato nel 1953.

- Lettera prot. n. 14371 del 28.02.1953 lo IACP avvisa il comune dell'avvenuta approvazione del progetto da parte della Gestione INA-Casa,
- Decreto prefettizio di "Espropriazione per pubblica utilità" n 21085 del 25.07.1953 nel quale "sono dichiarati urgenti e indifferibili i lavori di costruzione da parte della Gestione INA-casa in Orsago – capoluogo, località- Strada dei Partigiani" in esecuzione della L. 43 del 1949. "Il sindaco del comune di Orsago è incaricato dell'esecuzione del presente decreto".
- Certificato di Collaudo tecnico amministrativo del 15.12.1954 a firma dell'Ing. E. Pianca, dove viene accertata la regolarità esecuzione dei lavori in ottemperanza al contratto a seguito visita di collaudo sulla scorta dei documenti di progetto.
- Accatastamento all'impianto del 30.07.1955 sostanzialmente conforme allo stato di fatto anche se è riportata in modo errato la posizione della finestra nella camera;
- Scheda di rilevazione della Gestione INA casa del 05.1958 cantiere 6743 – dalla quale si evince l'esatta posizione attuale degli edifici variata in c.o.; sostanzialmente conforme allo stato di fatto anche se è riportata la posizione della finestra nella camera in modo errato e manca l'ulteriore finestra in soggiorno;
- Domanda di condono n. 1428 del 10.03.1986 a nome dell'affittuario Benedetto Augusta per la chiusura del balcone con serramento; nella pianta vengono ripetuti gli errori grafici della posizione della finestra nella camera e della mancanza dell'ulteriore finestra in soggiorno;

Da una ricerca con accesso atti effettuata dall'Ufficio Edilizia Privata del

Comune,

- Non risulta archiviata alcuna documentazione se non la domanda di condono succitata.

- Non si è rintracciata l'Abitabilità.

Il Comune di Orsago era già dotato prima del 01.09.1967 di un Regolamento Edilizio con l'obbligo di Licenza edilizia o titolo edilizio per le costruzioni sull'intero territorio comunale.

L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo di Ottobre 2025 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; 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 (792/8) ha una superficie netta di circa 59 mq così ripartita: ingresso-disimpegno mq 5.29, pranzo-soggiorno mq 13.62, cucina mq 10.54, camera matrimoniale mq 13.73, camera singola mq 11.89, bagno mq 3.76 oltre a una veranda a NE sulla cucina di mq 1.99, ad una terrazza a SO sul soggiorno di mq 4.15 e ad un magazzino al piano seminterrato di mq 8.21.

La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $73.51 \times 1.00 = 73.51$ mq; veranda e terrazza $(2.24 + 4.52) \times 0.30 = 2.03$ mq; magazzino

10.48x0.25= 2.62 mq.

per un totale di circa **78 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 **500 €/mq**.

Quindi: Sup. comm. tot. 78 mq x 500 €/mq = 39'000,00=

Per cui il **VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è pari a € 39'000 = (diconsi euro trentanovemila)**.

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



