

	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, in qualità di 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 re-	
	lazione 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 PONTE DI PIAVE 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 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) PONTE DI PIAVE (cod. alloggio 9058 0004 0108 – 21593) –	
	via Sottotreviso, 58	

	Appartamento trilocale posto al terzo piano e magazzino al piano terra di un	
	condominio di tipo economico popolare; inoltre fanno parte della proprietà da	
	cedere: un piccolo orto pertinenziale posto a O del lotto e le quote di 1/12 di	
	due garage comuni; il fabbricato è isolato ed è costituito da tre blocchi rettan-	
	golari serviti da un unico vano scala centrale senza ascensore, con una disposi-	
	zione a “L”; tutti i blocchi si proiettano per cinque piani fuori terra per formare	
	complessivi 12 alloggi, 5 dei quali di altra proprietà.	
	Costruito dal 1958 al 1963, il lotto in cui insiste l’immobile si trova a 0.4 km	
	dalla piazza principale di Ponte di Piave, in un tranquillo quartiere residenziale	
	al limite del centro urbano, prospiciente l’argine del fiume Piave e non troppo	
	distante da servizi primari. L’area scoperta condominiale circonda l’edificio e	
	permette il parcheggio di alcune vetture.	
	<u>Individuazione catastale</u>	
	CEU: Comune di Ponte di Piave sez. D fg. 1°	
	mn 423 sub 10 categoria A/2 cl. 2 cons. 5.5 vani - rend. € 449.65	
	mn 423 sub 23 (ex 468 – orto)	
	parti comuni: (elaborato planimetrico assente)	
	mn 423 sub 15 B.C.N.C. a tutti gli alloggi del mn. 423 (portico comune);	
	mn 423 sub 16 B.C.N.C. a tutti gli alloggi del mn. 423 (corridoio comune);	
	mn 423 sub 17 B.C.N.C. a tutti gli alloggi del mn. 423 (ingresso, centrale ter-	
	mica, locale contatori al piano terra, vano scala ai p.T-1-2-3-4));	
	mn 423 sub 18 B.C.N.C. a tutti gli alloggi del mn. 423 (cortile comune ex 437	
	mq 1837);	
	mn 423 sub 31 B.C.N.C. a tutti gli alloggi del mn. 423 (area gravata da servitù	
	– argine fiume Piave ex 476 mq 120);	

	parti in comproprietà:	
	mn 423 sub 1 categoria C/2 cl. 2 cons. 18 mq - rend. € 42.76 per la quota di	
	1/12;	
	mn 423 sub 2 categoria C/2 cl. 2 cons. 18 mq - rend. € 42.76 per la quota di	
	1/12;	
	Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.	
	<u>Intestazione della proprietà e provenienza</u>	
	Atto di compravendita tra il Comune di Ponte di Piave e la Gestione INA-Casa	
	del 27.11.1958 rep. n. 14996 racc. n. 812 del notaio Guido Orefice reg. a Mon-	
	tebelluna il 02.12.1998 al n. 700 volume 81Atti pubblici, nel quale il Comune	
	proprietario cede e vende alla Gestione INA-Casa l'area, per complessivi 1947	
	mq, destinata alla costruzione di case per i lavoratori.	
	La legge statale n. 60 del 14.02.1963 all'art. 4 trasferisce tutti gli alloggi di	
	proprietà dell'Ina-casa agli I.A.C.P.	
	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>	
	Il secondo Piano degli Interventi- variante 2 vigente alla tav. n. 1.10 "Usi e	
	Procedure" individua il lotto (mn 423) entro la ZTO RA/72 (tessuto residen-	
	ziale alto) e quindi oggetto dell'art. 5 delle NTA vigenti; inoltre, per la Com-	
	patibilità geologica ai fini urbanistici, ricade in parte in Area non idonea (art.	
	17).	
	<u>Regolarità Urbanistico edilizia</u>	

	Il progetto originario dell'edificio "Comune di Ponte di Piave Fabbricato a 4	
	piani" è stato presentato con intestazione "Piano Incremento Occupazione Ope-	
	raia -Gestione Ina Casa" a firma dell'arch. A. Tramontini ed è stato autorizzato	
	dal Sindaco di Ponte di Piave in data 17.04.1958 prot. 2703; nel progetto IACP	
	del 16.08.1962 cantiere n. 17736 era già indicata la trasformazione dei due ma-	
	gazzini in centrale termica comune; l'edificio ottenne la Dichiarazione di Abi-	
	tabilità del 06.12.1963.	
	Venne presentata SCIA codice pratica n. 00193710266-13062023-0904 del	
	13.06.2023 (sanatoria per varianti prospettiche e modifiche interne agli alloggi)	
	a firma dell'arch. Francesca Pileio.	
	L'immobile è oggetto dell'Attestazione dello stato legittimo del 12.02.2025 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 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 (423/10) ha una superficie netta di circa 72	
	mq così ripartita: ingresso-corridoio mq 8.80, pranzo-soggiorno mq 20.45, cu-	
	cina mq 8.65, ripostiglio mq 2.19, camera matrimoniale mq 15.44; camera sin-	
	gola mq 10.96, bagno mq 5.92; oltre a una loggia a S-O sulla cucina di mq 2.19,	
	a una loggia con veranda a S-E sul bagno di mq 2.05, ad un magazzino al piano	

	terra di mq 8.18 e ad un orto (423/23) di 27.30 mq.	
	La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $84.26 \times 1.00 =$	
	84.26 mq; logge $(2.99 + 3.04 =) 6.03 \times 0.30 = 1.81$ mq; magazzino al p.T	
	$9.72 \times 0.25 = 2.43$ mq; orto $27.30 \times 0.10 = 2.73$ mq .	
	per un totale di circa <u>91 mq commerciali.</u>	
	<u>Stima del Valore di Mercato</u>	
	Esaminato il bene immobile e il fabbricato di cui esso fa parte nelle caratteri-	
	stiche oggettive e soggettive e considerati tutti gli elementi che possono influire	
	nella determinazione del valore dell'immobile tra cui la vetustà, il grado di con-	
	servazione, 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 600	
	€/mq.	
	Quindi: Sup. comm. tot. 91 mq x 600 €/mq = 54'600,00=	
	Per cui il VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è	
	pari a € 54'600 = (diconsi euro cinquantaquattromilaseicento)	

	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.	
		pag 5

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, 12 febbraio 2025

in fede il perito

arch. Francesca Pileio

(firmato digitalmente)

Allegati:

- Planimetrie NCEU