

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 TREVISO 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) TREVISO (cod. alloggio 1086 4504 0202 - 5757) - via Bramante, 1B

Appartamento quadrilocale posto al primo piano e garage al piano terra, di un complesso immobiliare costituito da quattro condomini isolati fra loro, di

	quattro piani f.t.; il blocco condominiale in cui insiste l'appartamento ha tre	
	vani scala senza ascensore, per un totale di 18 alloggi e venne costruito nel	
	1976. Il lotto in cui insiste l'immobile si trova in località Sant'Angelo a 1.5 km	
	dalle mura storiche di Treviso, in un tranquillo quartiere residenziale con ampio	
	parcheggio e vicino a servizi primari.	
	<u>Individuazione catastale</u>	
	CEU: Comune di Treviso sez. H fg. 2°	
	mn 46 sub 53 categoria A/3 cl. 4 cons. 6.5 vani - rend. € 570.68;	
	mn 46 sub 34 categoria C/6 cl. 5 cons. 19 mq - rend. € 78.50;	
	parti comuni:	
	portico, locale contatori, locale immondizia al p.t., ingresso, vano scala ai p.t.-	
	1-2-3;	
	mn 46 sub 122 B.C.N.C. a tutto il mn 46 (area scoperta comune di mq. 12'099)	
	Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.	
	<u>Intestazione della proprietà e provenienza</u>	
	“Convenzione per la costituzione del diritto di superficie e su area destinata ad	
	edilizia residenziale” tra il Comune di Treviso e Istituto Autonomo Case Popo-	
	lari della Provincia di Treviso del 09.11.1982 rep. n. 157411 racc. n. 17809 del	
	Notaio Luigi di Francia reg. a Treviso il 24.11.1982 n. 8671 mod.7, nel quale	
	il Comune proprietario dell'area edificabile, concede e/o riconosce allo	
	I.A.C.P. della Provincia di Treviso il diritto di costruire e mantenere sul terreno,	
	edifici per complessivi mc 22'238,40 per la durata di 99 anni 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.

Destinazione Urbanistico edilizia

L'elaborato n. T 01 31 "Zonizzazione intero territorio comunale" del P.I. vigente (variante n 6 del febb. 2023) individua il lotto entro la ZTO B2.045 descritta e regolata dall' art. 36.3 delle N.T.O. come "Sottozona B3 – Aree di completamento residenziale di media densità" che recita:

Salve le eventuali prescrizioni particolari, sono concessi tutte le tipologie di intervento, gli ampliamenti, le nuove edificazioni e comunque la saturazione degli indici sono ammessi con seguenti parametri urbanistici.

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 1,50 mc/mq

- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,30 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio (CE o CER)

di cui al precedente art. 4,5;

- IPF min: 30%;

- Dc min: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5;

- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente la strada, con un minimo di m 5;

- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;

- H max: 10 m.

Non risultano vincoli di natura urbanistica.

Regolarità Urbanistico edilizia

Da una ricerca negli archivi dell'ATER di Treviso e a seguito di accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune risulta che:

– L'edificio è stato concesso con Licenza Edilizia n 13/7-73 Prot. Gen.

	4683 del 07.09.1973 per la “Costruzione di n. 4 fabbricati ad abitazioni (48	
	alloggi con 240 vani)” -edificio tipo D10 fabbricato a 5 vani:	
	– rinnovata con Autorizzazione Edilizia n 25/3-75 Prot. Gen. 2794 del	
	18.02.1975;	
	– il fabbricato ottenne il rilascio di autorizzazione all’abitabilità n. 15620 del	
	26.10.1976;	
	– venne rilasciata dal Comune l’Autorizzazione in sanatoria n. 16-42/99 prot.	
	gen. del 09.03.2000 per la “chiusura di poggioli”;	
	– venne presentata SCIA REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0058918 del	
	03.03.2022 (sanatoria per leggere modifiche costruttive su parti interne).	
	L’immobile è oggetto dell’Attestazione dello stato legittimo del 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 mediocre stato di conservazione; non essen-	
	doci ancora la certificazione energetica si ritiene di collocarlo nella classe G; la	
	caldaia è oggetto di dichiarazione di conformità datata 26.11.2001; la canna	
	fumaria è oggetto di dichiarazione di conformità datata 20.10.2001; l’impianto	
	elettrico è oggetto di dichiarazione di conformità datata 15.09.2010; gli im-	
	pianti, per quanto è stato possibile verificare, sembrano a norma anche se è	
	opportuna una verifica preventiva prima dell’utilizzo; il riscaldamento è auto-	
	nomo.	
	L’appartamento di tipo economico (46/53) ha una superficie netta di circa 80	
	mq così ripartita: ingresso mq 4.16, soggiorno mq 16.90, cucina-pranzo mq	
	10.09, corridoio mq 4.07, camera matrimoniale mq 14.94, camera doppia mq	

	12.81, camera singola mq 8.59, bagno mq 5.13, wc mq 2.97 oltre a una terrazza	
	a N-O sulla cucina mq 1.29, una a S-E sulla camera mq 4.16 e ad una a S-E sul	
	soggiorno mq 2.89. Il garage auto (46/34) è di mq 17.51.	
	La superficie commerciale viene così calcolata: appartamento $100.34 \times 1.00 =$	
	100.34 mq; terrazze $(1.56 + 4.53 + 3.28 =) 9.37 \times 0.30 = 3.10$ mq; garage	
	$23.28 \times 0.25 = 5.82$ mq	
	per un totale di circa <u>109 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 superficie, il parametro unitario di 725	
	€/mq.	
	Quindi: Sup. comm. tot. 109 mq x 725 €/mq = 79'000,00=	
	Per cui il VALORE ATTUALE DI MERCATO a corpo e arrotondato è	
	pari a € 79'000 = (diconsi euro settantanovemila)	

	ASSEVERAZIONE	
	La sottoscritta, arch. FRANCESCA PILEIO (c.f. PLIFNC82S56C710E) Re-	
	sponsabile dell'Ufficio Patrimonio dell'A.T.E.R. della Provincia di Treviso,	
	con sede a Treviso via D'Annunzio n. 6, libero professionista iscritto 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, luglio 2025

Arch. FRANCESCA PILEIO

(firmato digitalmente)