

Allegato A1 "Sceda Tecnica Lotto 1"

U.O. Valorizzazioni, Dismissione del Patrimonio e Acquisti - Via Ospedale Civile, 24 - Padova Italy - Pec: protocollo@pec.arpav.it - Email: servizio.tecnico@arpa.veneto.it

LOTTO 1	TV01	Edificio in Piazza San Pio X, 3 - 31100 Treviso	REV. 01 DEL 01/08/2023																				
																							
		<p>N.C.T. - partita n.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Mappale</th> <th>Sezione</th> <th>Superficie</th> <th>Sub</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E/2</td> <td>602</td> <td></td> <td>373 m²</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>N.C.E.U. - partita n.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Mappale</th> <th>Sezione</th> <th>Consistenza</th> <th>Sub</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E/2</td> <td>602</td> <td></td> <td>373 m²</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>		Foglio	Mappale	Sezione	Superficie	Sub	E/2	602		373 m ²	5	Foglio	Mappale	Sezione	Consistenza	Sub	E/2	602		373 m ²	5
Foglio	Mappale	Sezione	Superficie	Sub																			
E/2	602		373 m ²	5																			
Foglio	Mappale	Sezione	Consistenza	Sub																			
E/2	602		373 m ²	5																			
DATI DIMENSIONALI E FUNZIONALI																							
DESCRIZIONE	Edificio risalente al dopo guerra situato dentro le mura della città di Treviso, centro storico - Condominio S. Nicolò - abitabilità 01.12.1953 - APE classe F																						
VALORE A BASE D'ASTA	€ 582.000,00 (cinquecentottantaduemila/00)																						
VALORE DI STIMA AdE	€ 579.000,00 (stima Agenzia del Territorio del 19/07/2022)																						
CONSISTENZA	Volume totale 1.620 m ³ su unico piano con ingresso indipendente																						
DESTINAZIONE	B/4: Uffici Pubblici																						
STATO GIURIDICO ED ECONOMICO DEL BENE																							
PROVENIENZA	Trasferimento L.R. n. 32 del 18.10.1996 modificata L.R. n. 45/2017																						
USO PRINCIPALE	Uffici																						
ONERI E/O DIRITTI REALI	Piena proprietà																						
UTILIZZO	<p>Inutilizzato</p> <ul style="list-style-type: none"> Nuda Proprietà Comodato Concessione Utilizzo diretto Servitù Locazione passiva 																						

COMPENDIO IMMOBILIARE DI PIAZZA SAN PIO X, 3 - TREVISO

DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

L'immobile in oggetto è sito in Treviso, capoluogo di Provincia, situato nella parte meridionale del territorio provinciale che conta circa 85.000 abitanti.

L'immobile trovasi nel nucleo del centro storico, contornato dalle Mura Cinquecentesche, in Piazza San Pio X, a poca distanza dalla chiesa di San Nicolò, zona che si caratterizza da un buon numero di servizi pubblici e commerciali. La zona è dotata di tutti quei servizi di rete ed infrastrutturali che la rendono facilmente accessibili sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile da alienare ha destinazione terziaria, posta al piano primo di un più ampio complesso, che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è destinato ad attività commerciali e direzionali, oltre che a residenze.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità occupa pressoché tutto l'intero piano primo ed è accessibile da ingresso al piano terra, mediante vano cale indipendente.

L'unità consta di sette locali ad uso ufficio con relativi servizi igienici, un corridoio, quattro ambulatori, un forno beer, tre ripostigli e una sala d'attesa.

L'altezza del piano è di 3,5 mt. Le finiture sono del tipo civile, con impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomi. L'unità si presenta, da un punto di vista manutentivo, in uno stato scadente internamente, mentre all'esterno il condominio ha eseguito la ristrutturazione della facciata, usufruendo del "bonus facciate".

IMPIANTI:

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La certificazione APE, per l'immobile di Piazza San Pio X, è stata rilasciata il 1 giugno 2021, ai sensi delle disposizioni in materia enunciate dal D.Lgs. n. 192/2005, dall'art.3 del D.P.R. n.412/1993 e dall'allegato A/2 del D.M. 26/06/2009 s.m.i.

Nel caso dell'immobile di proprietà di ARPAV, il fabbricato risulta certificato con targa energetica in classe G.

PROVENIENZA E TITOLARITA'

Il cespite risulta essere censito al Catasto dei Terreni del Comune di Treviso:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)
27	602	Ente Urbano	573

E al Catasto dei Fabbricati:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza (mc.)	Rendita catastale (€)
E	2	602	5	B/4	2	1.620	3.346,64

La proprietà dell'immobile risulta dell'ARPAV, Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione Ambientale del Veneto, a seguito di Delibera del 07/12/2000 dell'U.L.S.L. n. 9 Rep.n. 1623; nota registrata catastalmente con Voltura n. 232209.1/2000, in atti dal 21/12/2000.

URBANISTICA E VINCOLI

L'area in oggetto risulta classificata, così come da CDU rilasciato il 06/09/2023 dal Comune di Treviso, nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' – AZIONI STRATEGICHE – VALORE E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 1 – Centro Storico (art. 18 delle NT).

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art. 20.2a delle NT).

L'Area è inclusa negli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma 1 lett.e L.R. 14/2017).

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

F. 27 Mapp. 1250, F. 27 Mapp. 1251, F. 27 Mapp. 1252, F. 27 Mapp. 1267, F. 27 Mapp. 1538, F. 27 Mapp. 602, F. 27 Mapp. 866, il terreno è ricompreso all'interno del "Perimetro del Centro Storico di Treviso" disciplinato dall'art. 10.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F. 27 Mapp. 1250, F. 27 Mapp. 1251, F. 27 Mapp. 1252, F. 27 Mapp. 1267, F. 27 Mapp. 1538, F. 27 Mapp. 602, F. 27 Mapp. 866, Zona Omogenea "A" Sottozona "A.1" disciplinata dagli artt. 35 – 35.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F. 27 Mapp. 1250, F. 27 Mapp. 1251, F. 27 Mapp. 1252, F. 27 Mapp. 1267, F. 27 Mapp. 1538, F. 27 Mapp. 602, F. 27 Mapp. 866, l'area ricade all'interno del vincolo aeroportuale (L. 04.02.1963 n. 58) D.M. 10.07.1967 n. 38, Piano di Avvicinamento con pendenza 1:50 riferita al livello medio del tratto di perimetro dell'aeroporto, corrispondente alla direzione di atterraggio;

F. 27 Mapp. 1250, F. 27 Mapp. 1251, F. 27 Mapp. 1252, F. 27 Mapp. 1267, F. 27 Mapp. 1538, F. 27 Mapp. 602, F. 27 Mapp. 866, l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica – penalità ai fini edificatori – Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione tipo b)", disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F. 27 Mapp. 1250, F. 27 Mapp. 1251, F. 27 Mapp. 1252, F. 27 Mapp. 1267, F. 27 Mapp. 1538, F. 27 Mapp. 602, F. 27 Mapp. 866, il terreno risulta ricompreso all'interno del "Centro storico di Treviso ai fini idraulici" disciplinata dall'art. 28.1.8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia.

Preso atto che il Ministero della cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, ha attestato l'insussistenza dell'interesse culturale e di provvedimenti a tutela del bene immobile in argomento, ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ns.prot. n. 2023 0078967).

VALORE DI STIMA E VALORE A BASE D'ASTA

L'Agenzia delle Entrate – Territorio, aveva redatto, in data 19/07/2022, a seguito dell'accordo di collaborazione di cui al prot.n. 125312 del 31/05/2022, la perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Treviso, in Piazza San Pio X n.3. La documentazione è stata consegnata ad ARPAV con prot.n. 72371 del 09/08/2022.

La perizia, depositata agli atti dell'UOVDPA, evidenziava una valutazione stimale per l'immobile in argomento pari a euro 579.000,00.

Preso atto che l'art. 5, comma 4, del regolamento ARPAV per l'alienazione dei propri beni immobili, di cui alla DDG n. 212 del 18/10/2023, stabilisce che *"le perizie di stima sono redatte con il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato... e hanno validità di ventiquattro mesi"*.

La presente relazione per confermare quanto asserito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, con il citato atto del 19/07/2022. Si evidenzia, infatti, che la perizia estimativa era stata condotta dall' "analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa", relativamente alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Treviso	Treviso	B4	Centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche

Anno 2021 – Semestre 2 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE	Destinazioni: Residenziale, Terziario	Zona OMI: B4
---	--	--------------

Valore dei fabbricati a destinazione d'uso: "Residenziale"

Tipologia edilizia	Stato Conservativo	Valori di mercato (€/mq) Min. – Max	N/L	Valori di locazione (€/mq./mese)	N/L
Abitazioni civili	Ottimo	2900 - 4000	L	8 - 11,5	L
Abitazioni civili	Normale	2300 - 3000	L	8 - 11	L

Valore dei fabbricati a destinazione d'uso: "Terziario"

Tipologia edilizia	Stato Conservativo	Valori di mercato (€/mq) Min. – Max	N/L	Valori di locazione (€/mq./mese)	N/L
Uffici	Normale	1100 - 2300	L	7 - 11	L

Anno 2023 - Semestre 1 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE	Destinazioni: Residenziale, Terziario	Zona OMI: B4
---	--	--------------

Valore dei fabbricati a destinazione d'uso: "Residenziale"

Tipologia edilizia	Stato Conservativo	Valori di mercato (€/mq) Min. – Max	N/L	Valori di locazione (€/mq./mese)	N/L
Abitazioni civili	Ottimo	3200 - 4500	L	8,4 - 12,1	L
Abitazioni civili	Normale	2400 - 3400	L	8 - 12	L

Valore dei fabbricati a destinazione d'uso: "Terziario"

Tipologia edilizia	Stato Conservativo	Valori di mercato (€/mq) Min. – Max	N/L	Valori di locazione (€/mq./mese)	N/L
Uffici	Normale	1150 - 2200	L	7 - 11,5	L

Dalla comparazione dei dati delle valorizzazioni OMI (2023 primo sem. e 2021 secondo sem., utilizzato dall'AdE ai fini della perizia) è riscontrabile una pressoché sostanziale stabilità del valore dei beni immobili del settore terziario.

Si ritiene, quindi, stante l'interesse che tale bene immobile suscita nel mercato immobiliare di riferimento, per l'ubicazione e per il possibile, futuro, utilizzo, di poter aderire e accogliere la valorizzazione compiuta dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 19/07/2022, per l'immobile sito in Treviso, in Piazza San Pio X, 3, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Treviso, di cui al foglio E/2, mappale 602, sub 5, e di indicare, quale base d'asta, tenuto altresì di quanto all'art. 5, comma 5, del Regolamento, di cui alla DDG n. 212 del 18/10/2023, la somma di euro **582.000,00 (cinquecentottantaduemila/00)**, tasse e oneri di compravendita esclusi.