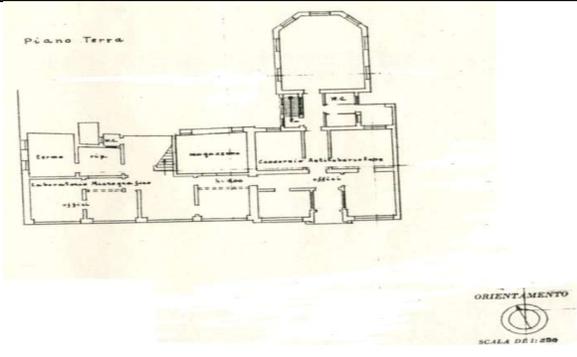


Allegato A2 "Scheda Tecnica Lotto 2"

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 2	TV02	Edificio in via G. D'Annunzio, 12 - 31100 Treviso	REV. 01 DEL 01/08/2023																																																		
																																																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">N.C.T. - partita n.</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Mappale</th> <th>Sezione</th> <th>Superficie</th> <th>Sub</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27</td> <td>1250</td> <td></td> <td>00 47</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>1251</td> <td></td> <td>00 26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>1252</td> <td></td> <td>00 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>1538</td> <td></td> <td>00 04</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">N.C.E.U - partita n.</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Mappale</th> <th>Sezione</th> <th>Consistenza</th> <th>Sub</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>866</td> <td></td> <td>1515 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1267</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		N.C.T. - partita n.					Foglio	Mappale	Sezione	Superficie	Sub	27	1250		00 47		27	1251		00 26		27	1252		00 10		27	1538		00 04		N.C.E.U - partita n.					Foglio	Mappale	Sezione	Consistenza	Sub	2	866		1515 m ²		2	1267			
N.C.T. - partita n.																																																					
Foglio	Mappale	Sezione	Superficie	Sub																																																	
27	1250		00 47																																																		
27	1251		00 26																																																		
27	1252		00 10																																																		
27	1538		00 04																																																		
N.C.E.U - partita n.																																																					
Foglio	Mappale	Sezione	Consistenza	Sub																																																	
2	866		1515 m ²																																																		
2	1267																																																				
DATI DIMENSIONALI E FUNZIONALI																																																					
DESCRIZIONE	<p>Fabbricato in cemento armato risalente ai primi anni dopo guerra - abitabilità 20.06.1951 - APE classe E</p> <p>VALORE A BASE D'ASTA 1.637.000,00 (Unmilionesecientotrentasettemila/00)</p> <p>VALORE DI STIMA € 1.629.000,00 (stima Agenzia del Territorio del 18/08/2022)</p> <p>CONSISTENZA Volume totale 3.552 m³ composta da un seminterrato, un piano terra e 1,2,3 a uso uffici e 4 piano ad uso deposito</p> <p>DESTINAZIONE B/4: Uffici pubblici</p>																																																				
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 e laboratori																																																				
ONERI E/O DIRITTI REALI	Piena proprietà																																																				
UTILIZZO	<p>Inutilizzato - Inagibile dal 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> Nuda Proprietà Comodato Concessione Utilizzo diretto Servitù Locazione passiva 																																																				

COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 12 - 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 via Gabriele d'Annunzio, 12, 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, che si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Trattasi di un fabbricato a destinazione terziaria, attualmente libero e sfitto.

L'unità è accessibile da due ingressi al piano terra. E' costituita da 4 piani di locali adibiti, prevalentemente a uso ufficio e laboratorio, con relativi magazzini e servizi igienici. Il piano interrato è adibito a magazzino, con altezza di 1,95 mt e l'ultimo piano a mansarda, senza finestrate, con altezze pari a mt. 2,67.

L'altezza dei piani intermedi varia da 3,7 a 3 mt. Dal punto di vista manutentivo, l'unità si presenta in stato scadente.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La certificazione APE, per l'immobile di Via Gabriele d'Annunzio, 12, in Treviso, è stata rilasciata il 15 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 E.

PROVENIENZA E TITOLARITA'

Il cespite risulta essere censito al Catasto dei Terreni del Comune di Treviso - TAVOLA 1:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)
27	866, 1267, 1540, 1541	Ente Urbano	
27	1250	Seminativo	00 47
27	1251	Seminativo	00 26
27	1252	Seminativo	00 10
27	1538	Seminativo	00 04

E al Catasto dei Fabbricati – TAVOLA 2:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mc.)	Rendita catastale (€)
E	2	866 1267		B/4	2	5.185	10.711,33

La proprietà dei beni sopra indicati risulta di ARPAV, Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione Ambientale del Veneto, con provenienza a seguito di:

TAVOLA 1: “Delibera del 07/12/2000 Pubblico ufficiale U.L.S.S. N. 9 Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 1623 - DELIBERAZIONE Voltura n. 232209.1/2000 - Pratica n. 232247 in atti dal 21/12/2000”

TAVOLA 2 : “Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/12/2001 Pubblico ufficiale PRESID. REG. VENET Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 2542 - DEC. 2542/01 Voltura n. 5970.1/2021 - Pratica n. TV0070934 in atti dal 15/06/2021”

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

L'Agenzia delle Entrate – Territorio, aveva redatto, in data 18/08/2022, 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 Via Gabriele d'Annunzio, 12. La documentazione è stata consegnata ad ARPAV con prot.n. 74156 del 18/08/2022.

La perizia, depositata agli atti dell'UOVDPA, evidenziava una valutazione stimale per l'immobile in argomento pari a euro 1.629.000,00.

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 computata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 18/08/2022, per l'immobile sito in Treviso, in Via Gabriele d'Annunzio, 12, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Treviso, al foglio E/2, mappale 866 graffato al 1267, unitamente ai terreni, censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Treviso, di cui al foglio 27, mappali 1250 – 1251 – 1252 e 1538, 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 **1.637.000,00 (unmilione seicentotrentasettemila/00)**, tasse e oneri di compravendita esclusi.