

# BISETTO ASSOCIATI

ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE

Geom. LUCIANO BISETTO, Ing. ANDREA BISETTO, Arch. PIER-LUIGI BISETTO

Via Marco Graziati 28/A  
Tel – Fax 0422/370379  
P.IVA – C.F. 03848760264

31055 Quinto di Treviso  
email :bisettoassociati@libero.it  
sito www.ec2.it/bisettoassociati

## COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

### PERIZIA DI STIMA

### EX SCUOLA ELEMENTARE PIO X

Quinto di Treviso (TV), 24 Febbraio 2014

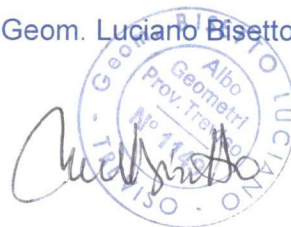
COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

Prot. n. 0003077 del 28-02-2014

Categoria 6 Classe I

Ufficio: LAVORI PUBBLICI

Geom. Luciano Bisetto



## PERIZIA DI STIMA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dalla Amministrazione Comunale di Quinto di Treviso, con determina n. 69 del 19/02/2014 del responsabile settore III, il sottoscritto geometra Luciano Bisetto nato a Treviso il 26/09/1946, avente studio in Quinto di Treviso via M. Graziati 28/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso il n. 1149, riferisce, di seguito, alla stima dell'immobile di proprietà comunale.

### ***Descrizione dell'immobile***

Trattasi di un lotto di terreno con sovrastante fabbricato (ex scuola elementare “Pio X”) posto nel territorio comunale Quinto di Treviso via G. Marconi n. 25, che l'Amministrazione Comunale intende alienare, riservandosi una servitù di passaggio, lungo il confine sud del lotto, per il collegamento dalla via G. Marconi alla proprietà comunale l'edificio scolastico esistente.

Il lotto di terreno di forma regolare avente dimensioni di massima m 36,00 sul fronte strada via G. Marconi e una profondità di m 40,00 circa. Il fabbricato insistente a pianta rettangolare, dimensioni di massima, m 19,00 x 15,00, l'altezza di m 8,60 sotto cornice. Il volume del fabbricato risulta di mc 2200. Il fabbricato in muratura in laterizio portante, solai in latero-cemento, serramenti in alluminio, impianti di riscaldamento, impianto elettrico, scala di sicurezza esterna in acciaio. Lungo il confine sud per la larghezza di m 6,00 e per tutta la profondità verrà costituita servitù di passaggio per ogni mezzo e persona, sia a favore del lotto stesso, sia a favore della particella 187 dove si trova la scuola elementare “Pio X” (Allegato D). Le opere necessarie, per la formazione e costituzione di strada inerenti alla servitù di passaggio, sono a totale carico dell'acquirente che provvederà alla realizzazione.

La pregnanza del sito dal punto di vista logistico e relazionale è determinata dalla ubicazione del lotto nel centro del paese, con a disposizione la rete di servizi urbani e comunali, e dalla fitta rete di collegamenti viabilistici che la servono.

Il contesto appetibile dal punto di vista urbanistico per un insediamento residenziale, essendo l'area circostante residenziale, per la quale l'Amministrazione Comunale sta provvedendo alla variante urbanistica di detta area da “F/57” a zona “B1” residenziale. (allegato A).

### ***Descrizione catastale***

L'immobile risulta censito al catasto terreni: Comune di Quinto di Treviso, con sede in Quinto di Treviso codice fiscale 80008290266, proprietà 1/1, – foglio 14 – particella 188 – ente urbano di mq

1440, ( allegato B).

Al catasto fabbricati viene definito: stesso comune – sezione B – foglio 8 – particella 188 sub 1 area scoperta mq. 1176;

sezione B – foglio 8 – particella 188 sub 2 – categoria B/5 – Classe Unica – consistenza mc 2200 – rendita € 2,840,51.

(allegato C).

### ***Stima dell'immobile***

Per quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, della forma, della consistenza, della disponibilità dei servizi, delle condizioni tutte, in particolare l'immobile abbia destinazione residenziale, la realizzazione della servitù di passaggio, nonché dell'andamento del mercato immobiliare della zona, e di ogni altra circostanza comunque influente, ipotizzando l'immobile libero da vincoli e pesi qui non denunciati, il sottoscritto valuta alla data odierna il valore venale in comune commercio dell'immobile oggetto di vendita :

|                                                                |   |            |
|----------------------------------------------------------------|---|------------|
| mc 2200 x 95,00 €/mc =                                         | € | 209.000,00 |
| – a dedurre demolizione fabbricato mc 2200 x 5,00 €/mc         | € | 11.000,00- |
| – a dedurre minor area per servitù di passaggio mq 240 x 25,00 | € | 6.000,00-  |

Pertanto si ottiene: valore immobile € 209.000,00 a dedurre costi e servitù gravanti pari a € 17.000,00, rimane a base d'asta € 192.000,00 (centonovantaduemila/00).

L'intervento di recupero sull'immobile esistente per eventuale ristrutturazione ad uso residenziale risulta molto oneroso dal punto di vista economico in quanto:

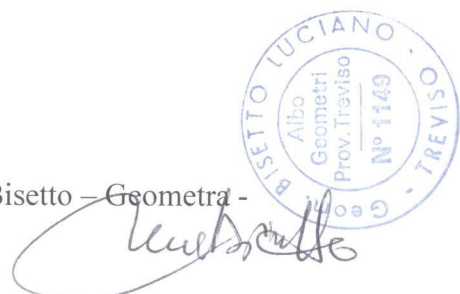
– i solai sono posti a quota m 4,00 dal pavimento; la forometria risulta inadeguata; edificio non risulta isolato, secondo normativa; le strutture esistenti non sono a norma sismica, ed eventuale messa a norma sarebbe maggiore di una nuova edificazione; la suddivisione interna risulterebbe complessa per l'aspetto acustico.

Per queste motivazione la ristrutturazione risulterebbe troppo onerosa, di conseguenza la stima più appropriata del valore venale in libero commercio dell'immobile in oggetto è il valore espresso a mc della potenzialità edificatoria. Pertanto si ribadisce il valore € 192.000,00 dell'immobile.

Tanto ad evasione dell'incarico.

Quinto di Treviso, 24 febbraio 2014

Luciano Bisetto – Geometra -



Allegati:

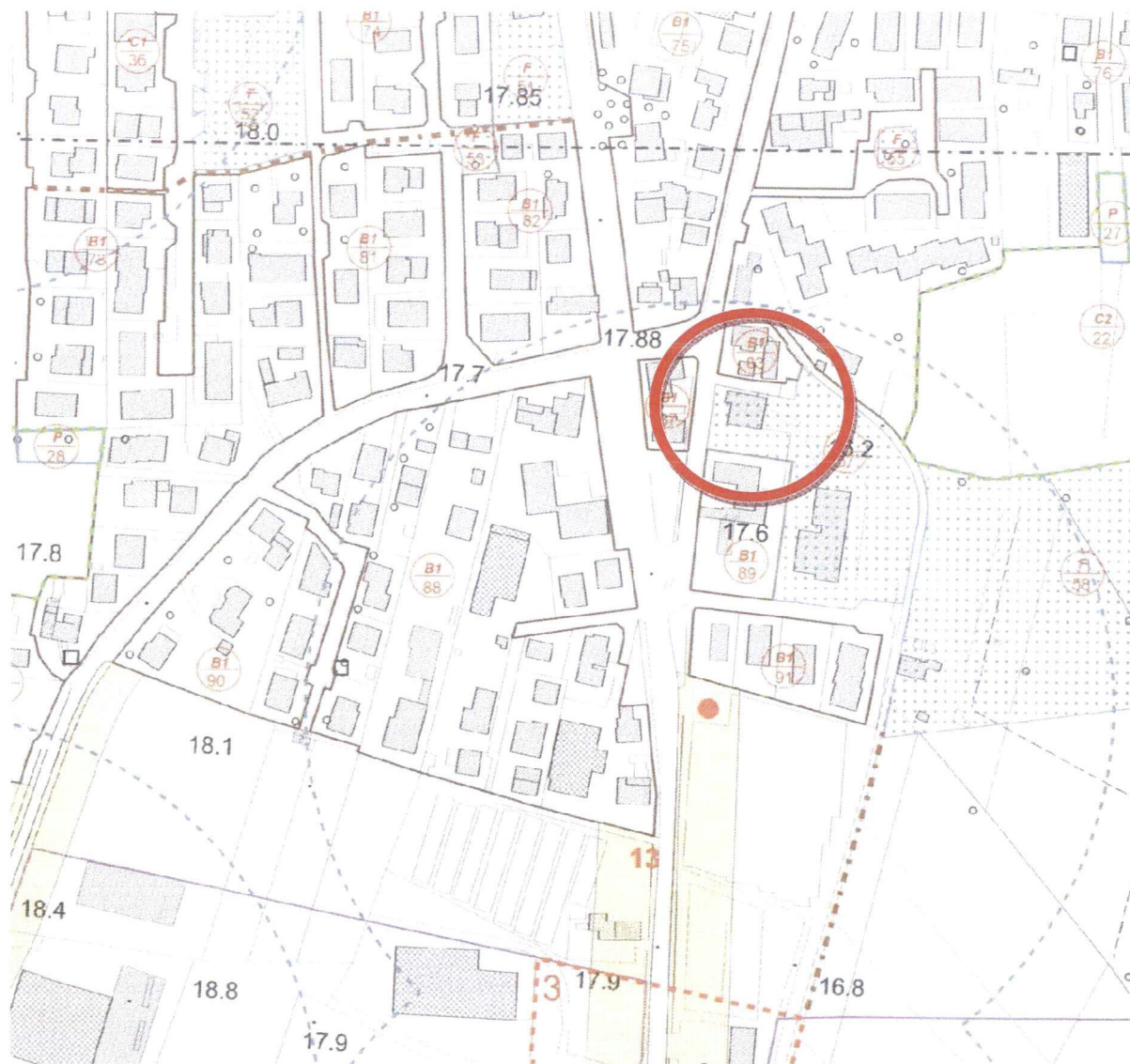
- Allegato A estratto PRG
- Allegato B visura Catasto Terreni
- Allegato C visura Catasto Fabbricati
- Allegato D planimetria Area
- Allegato E estratto di Mappa



Official stamp of the Municipality of Lucignano, Toscana. The stamp is circular with the text "MUNICIPIO DI LUCIGNANO - TOSCANA" around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.



## ALLEGATO "A" ESTRATTO PRG



# ALLEGATO "B" VISURA CATASTO TERRENI



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2014

Data: 17/02/2014 - Ora: 16.13.27  
Visura n.: T233512 Page: 1

Fine

Dati della richiesta Comune di QUINTO DI TREVISO ( Codice: H131)

Catasto Terreni Provincia di TREVISO  
Foglio: 14 Particella: 188

Area di enti urbani e promiscui

| DATI IDENTIFICATIVI    |        |            |     | DATI CLASSEAMENTO           |                |                |           | DATI DERIVANTI DA |            |         |         |
|------------------------|--------|------------|-----|-----------------------------|----------------|----------------|-----------|-------------------|------------|---------|---------|
| N.                     | Foglio | Particella | Sub | Porz.                       | Qualità Classe | Superficie(m²) | ha arc ca | Deduz             | Dominicale | Reddito | Agrario |
| 1                      | 14     | 188        |     | -                           | ENTE URBANO    | 14             | 40        |                   |            |         |         |
| Notifica Annotazioni   |        |            |     | var. di dest.               |                | Partita        |           | 1                 |            |         |         |
| Unità immobiliari n. 1 |        |            |     | Tributi erariali: Euro 0,90 |                |                |           |                   |            |         |         |
| Visura telematica      |        |            |     |                             |                |                |           |                   |            |         |         |

TIPO MAPPALE del 14/09/1993 n. S4703.1/1993 in atti  
dal 10/03/2005 (protocollo n. TV0079410) D.C.  
S4703/93

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2014

Data: 17/02/2014 - Ora: 16.21.42  
Visura n.: T237532 Page: 1

Fine

### Dati della richiesta

Comune di QUINTO DI TREVISO ( Codice: H131)  
Provincia di TREVISO  
Catasto Fabbricati  
Sez. Urb.: B Foglio: 8 Particella: 188 Sub.: 1

### Unità immobiliare

| N.                                                                                                                                                             | DATI IDENTIFICATIVI                                       |        |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             | DATI DERIVANTI DA |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|------------|-----|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                | Sezione                                                   | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro               | Categoria | Classe | Consistenza |                   |
| 1                                                                                                                                                              | Urbana                                                    | 8      | 188        | 1   |      |                     | Cens.     | Zona   |             |                   |
| Indirizzo<br>Annotazioni<br>a.s. mq 1176<br>VIA GIULIO MARCONI,                                                                                                |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| INTERSTATO                                                                                                                                                     |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| N.                                                                                                                                                             | DATI ANAGRAFICI                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| 1                                                                                                                                                              | COMUNE DI QUINTO DI TREVISO con sede in QUINTO DI TREVISO |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                              |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| RETTIFICA DI INTSTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/02/2013 n. 3367/12013 in atti dal 19/02/2013 (protocollo n. TV0031319) Registrazione: Sede: RETTIFICA D UFFICIO |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| Unità immobiliari n. 1                                                                                                                                         |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |
| Tributi erariali: Euro 0,90                                                                                                                                    |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |             |                   |

VARIAZIONE del 22/10/1993 n. 9901/1993 in atti dal  
25/06/1998 AMPLI-VAR DI DEST

CODICE FISCALE  
80008290266\*

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà per 1000/1000

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/02/2014 - Ora: 16.19.26

Fine

Visura n.: T236448 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2014

Dati della richiesta

Comune di QUINTO DI TREVISO (Codice: H131)

Provincia di TREVISO

Catasto Fabbricati

Sez. Urb.: B Foglio: 8 Particella: 188 Sub.: 2

Unità immobiliare

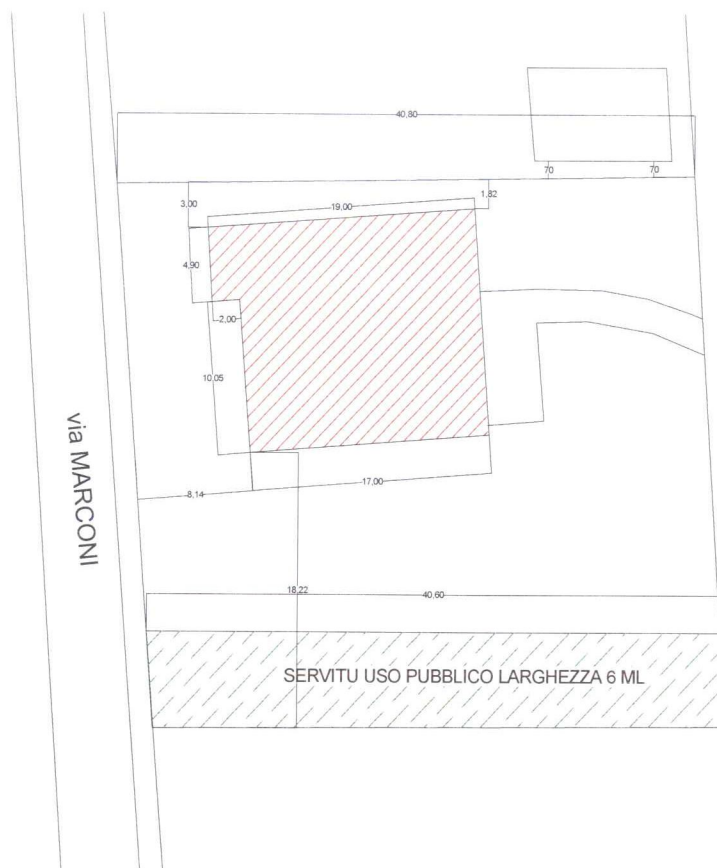
| N.                                                                                                                                                               | DATI IDENTIFICATIVI                                       |        |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |           |        | DATI DERIVANTI DA |         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|------------|-----|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|---------|--|
|                                                                                                                                                                  | Sezione                                                   | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro               | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita |  |
| 1                                                                                                                                                                | Urbana                                                    | B      | 8          | 188 | 2    | Cens.               | Zona      | B/S    | U                 | 2200 m² |  |
| Indirizzo                                                                                                                                                        |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| VIA GIUGLIAMO MARCONI piano: T-1;                                                                                                                                |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| INTERSTATO                                                                                                                                                       |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| N.                                                                                                                                                               | DATI ANAGRAFICI                                           |        |            |     |      |                     |           |        | CODICE FISCALE    |         |  |
| 1                                                                                                                                                                | COMUNE DI QUINTO DI TREVISO con sede in QUINTO DI TREVISO |        |            |     |      |                     |           |        | 80008290266*      |         |  |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| RETTIFICA DI INTSTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/02/2013 n. 3367, 1/2013 in atti dal 19/02/2013 (protocollo n. TV0031319) Registrazione: Sede: RETTIFICA D UFFICIO |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| Unità immobiliari n. 1                                                                                                                                           |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| Tributi erariali: Euro 0,90                                                                                                                                      |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |
| Visura telematica                                                                                                                                                |                                                           |        |            |     |      |                     |           |        |                   |         |  |

\* € codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## ALLEGATO "D" PLANIMETRIA AREA

### ALLEGATO "D" PLANIMETRIA AREA



## ALLEGATO "E" ESTRATTO DI MAPPA

