

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da

[REDACTED]

e

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**R.G. ESEC. IMM.RI 746/2009**

**Giudice: dott. Antonello FABBRO**

**CTU: Geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**

#### A. PREMESSA

Con provvedimento in data 20.12.2013 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRIO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] siti in Provincia di Treviso nel Comune di Godega di Sant'Urbano e di seguito descritti.

Nell'udienza del 13.02.2014 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Il compendio immobiliare è costituito da:

- **Abitazione singola con accessori in via Sant'Urbano n. 5 a Godega di Sant'Urbano;**
- **Un lotto di terreno edificabile in via Sant'Urbano a Godega di Sant'Urbano;**

Considerato che trattasi di due beni ben definiti e diversi fra loro, si procederà con la formazione di due lotti distinti.

Esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

**LOTTO 1**

**Beni siti in Via Sant'Urbano n. 5**

**Godaga di Sant'Urbano – frazione Pianzano - TV**

**1.B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Abitazione singola sviluppata su due piani fuori terra, sito in Comune di Godega di Sant'Urbano, frazione Pianzano, in via Sant'Urbano n. 5. Il bene risulta così costituito: piano terra con magazzino, locale pluriuso, ripostiglio, lavanderia e due scale per l'accesso al piano primo, una interna ed una esterna, per una superficie lorda commerciale di circa 122 mq con altezza 2.80, al piano primo ingresso, cucina, soggiorno, tre camere un bagno ed un terrazzo, per una superficie lorda di circa 122 mq oltre a 24 mq di terrazzo, con altezza di circa 3.00 m., con un'area scoperta adibita a giardino, parcheggio e camminamenti di circa 908 mq, che con l'area coperta formano un lotto di 1030 mq.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Godega di Sant'Urbano**

**Sez. A Fg. 6 M.n. 425 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 R.C. € 406,71**

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] er l'intero.

Al Catasto Terreni

**Comune di Godega di Sant'Urbano**

**Foglio 6 mappale 425 Ente Urbano di 1030 mq**

Confini: da nord in senso orario con: mappali 424, 541, via

Sant'urbano, salvo altri o variati.

2. Compresi nel compendio immobiliare, sono anche tre box auto in lamiera zincata, posti lungo la linea di confine del mappale 424 per i quali, dall'indagine urbanistica svolta, non risultano essere regolari, ovvero per uno è stata rilasciata dal Comune di Godega di Sant'Urbano una Concessione Edilizia, ritirata ma senza inizio e fine lavori, mentre per gli altri due non è stata trovata nessuna pratica edilizia, inoltre non risultano mai essere stati accatastati. Considerato il tipo di costruzione e fatte le opportune valutazioni si ritiene di procedere con la demolizione.

#### **1.C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente l'intero fabbricato risulta in piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto di compravendita Repertorio 156.937 del 21.12.1990 notaio Paolo Valvo in Conegliano, registrato a Conegliano il 9.01.1991 al n. 98 serie IV, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 16.01.1991 al n. 2361 R.G. e n. 1929 R.P.

#### **1.D. STATO DI POSSESSO**

All'atto del primo sopralluogo in data 22.04.2014 alla presenza del Custode del compendio (IVG-Treviso), l'unità sopra descritta risultava libera.

#### **1.E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da strada comunale via Sant'Urbano, per quanto invece concerne servitù non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

#### 1.F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 04.12.2003 ai nn. 52699/11855 di € 460.000,00 a garanzia di mutuo fondiario in data 02.12.2003 Rep. 21277 Notaio Alberta Pianca, capitale € 230.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

- 2 Trascrizione in data 16.12.2009 ai nn. 46709/28330, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 09.10.2009 Rep. 5218 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico [REDACTED]  
[REDACTED]

- 3 Trascrizione in data 02.10.2013 ai nn. 29104/19942, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 18.05.2013 Rep. 2315/2013 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 1.G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG e del PI vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero compendio immobiliare ricade in:

***ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE (Articolo 43).***

*1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.*

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

*2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.*

**MODALITA' DI INTERVENTO.**

*3. In queste zone il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.*

*4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi.*

*5. Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.*

*6. L'Amministrazione persegue prioritariamente in queste zone finalità:*

*a) di recupero edilizio, urbanistico e riqualificazione urbana, ivi compreso quello di risparmio del consumo di suolo;*

*b) di risparmio energetico e qualità ambientale;*

*c) di favorire l'aggregazione, la permanenza e la solidarietà dei nuclei familiari.*

*7. Per raggiungere dette finalità, è consentito, in sede di interventi sul patrimonio edilizio esistente (di tipologia uni e bifamiliare o plurialloggio solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, nel rispetto della tipologia e della morfologia dello stesso) alla data di adozione della*

*presente*

*variante, anche la ristrutturazione che comporti, oltre all'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche l'incremento volumetrico, sino a mc 200 massimi per unità edilizia. Tale incremento può eccedere totalmente gli indici di zona ed è concedibile anche qualora l'esistente abbia già superato detti limiti. Tale nuovo volume dovrà comunque rispettare i distacchi tra i fabbricati, la distanza dai confini e la distanza dalle strade, previsti dal P.I.. Detto aumento potrà essere ulteriormente incrementato di ulteriori mc 100 nel caso di interventi di ristrutturazione totale, ovvero di demolizione con ricostruzione e/o con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw.*

*8. Per documentate esigenze di natura progettuale, costruttiva e/o funzionale potrà essere ammesso l'ampliamento in altezza, anche eccedente la prescrizione di zona, purché all'interno della superficie coperta esistente o ammissibile. Tale sopraelevazione potrà interessare l'intera superficie coperta dell'edificio o una sua parte, ovvero comprendere il recupero del sottotetto esistente e, in ogni massima di ml 10,50. Anche l'ampliamento in sopraelevazione rispetterà il distacco da confini e fabbricati.*

*9. Nel computo dei volumi si terrà conto delle disposizioni delle Leggi regionali n. 21/1996 e n.4/2007, nonché delle altre disposizioni in materia di consumi energetici e caratteristiche prestazionali degli edifici, nazionali e comunitarie, secondo i contenuti della direttiva 2006/32/CE. Dette norme prevalgono sulle norme di PI solamente per la*

*parte più favorevole all'attività edificatoria.*

*10. Nel caso in cui in sede di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari venga utilizzato il bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposita presentazione di atto d'obbligo unilaterale irrevocabile di impegno a destinare le nuove unità, realizzate utilizzando detto bonus, ad alloggio di parenti entro il quarto grado, per una durata minima di anni 10. Tale atto d'obbligo dovrà prevedere l'accettazione espressa del potere del Comune di dichiarare la decadenza in parte qua del permesso di costruire, dovrà altresì prevedere la non alienazione e/o locazione dello stesso, con l'applicazione delle sanzioni amministrative per le ipotesi di costruzione realizzate senza titolo, vigenti al momento dell'accertamento delle violazioni. Detto atto d'obbligo, redatto su modello predisposto dal Comune che assume il valore di norma puntuale (Scheda Normativa), dovrà essere annotato in un apposito registro da tenersi a cura dell'UTC. Tale Scheda Normativa, oltre all'atto d'obbligo, contiene tutti gli elementi dimensionali e localizzativi degli immobili oggetto di ampliamento. Se l'ampliamento avviene senza aumento del numero delle unità immobiliari, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si rende invece necessario quando, entro 10 anni dalla data di agibilità/abitabilità dall'ampliamento, si richieda l'ulteriore suddivisione del volume in un maggior numero di unità immobiliari e vale per il tempo residuo al raggiungimento dei 10 anni.*

*11. In caso di ristrutturazione, con o senza bonus volumetrico di cui al*



*precedente comma 7°, le dimensioni degli alloggi non potranno essere inferiori a quelle di cui all'articolo 74 del Regolamento Edilizio e dell'articolo 70 delle presenti NTO.*

*12. Poiché tra le finalità dell'Amministrazione vi sono anche quelle del recupero urbanistico, della riqualificazione urbana e della qualità ambientale, tutti gli interventi dovranno essere in tal senso migliorativi dello stato di fatto, e l'ampliamento dovrà comporsi armonicamente con l'esistente.*

*13. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle zone CI, o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.*

#### **PARAMETRI URBANISTICI.**

*14. In queste zone si applicano i seguenti indici:*

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq;*
- altezza degli edifici: non superiore a ml 7,50 ml;*
- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.*

#### **1.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il bene oggetto di perizia consiste in una abitazione singola, sviluppata su due piani fuori terra con area scoperta, ubicato in una zona semicentrale nel Comune di Godega di Sant'Urbano nella frazione Pianzano, in un lotto di terreno compreso in zona residenziale, comoda

alle principali infrastrutture nonché ben collegata alla viabilità stradale.

Servizi offerti nella zona molto buoni, municipio, ufficio postale, asili, scuole, biblioteca, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, Ipermercati, casello autostradale A28 a circa 3 chilometri.

#### **1.I. DESCRIZIONE DEI BENI**

L'intero lotto è sito in Comune di Godega di Sant'Urbano (frazione Pianzano) in via Sant'Urbano al n. 5, ed è composto da una abitazione disposta su due piani fuori terre e da tre box in lamiera di cui è prevista la demolizione in quanto irregolari.

L'abitazione risulta così composta: piano terra con magazzino, locale pluriuso, ripostiglio, lavanderia e due scale per l'accesso al piano primo, una interna ed una esterna, per una superficie lorda commerciale di circa 122 mq con altezza 2.80, al piano primo ingresso, cucina, soggiorno, tre camere un bagno ed un terrazzo, per una superficie lorda di circa 122 mq oltre a 24 mq di terrazzo, con altezza di circa 3.00 m.

Struttura dell'edificio di tipo tradizionale con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato, pareti in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a due falde.

Le finiture sono di un livello civile, con serramenti in completi di avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica, nelle camere il pavimento è in legno, finitura delle parti ad intonaco grezzo e fino con finitura superficiale parte con idropittura e parte con carata da parati.

Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, idrotermosanitario e fognario, grado di manutenzione- conservazione normale.

I tre box "non regolari" sono costruiti con un sistema prefabbricato in acciaio e lamiera zincata.

#### **1.L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come in origine il fabbricato sia stato costruito prima del 01.07.1967, con progetto approvato in data 29.01.1964 e conseguente licenza di abitabilità pratica 686 del 21.04.1966.

Rispetto ai progetti autorizzati sono state riscontrate delle difformità per una diversa distribuzione interna ed alcune modifiche prospettiche, sanabile con una spesa massima di circa € 2000,00.

Per quanto concerne i box in lamiera, di uno è stata trovata una concessione edilizia n. 4958/88 del 29.01.1988 che non ha avuto corso, mentre per i restanti due box non sono state trovate pratiche edilizie. Alla luce dei regolamenti comunali si ritiene conveniente demolire i manufatti con una spesa di circa € 1000,00.

#### **1.M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse ed eseguita

una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche dello stesso, si presuppone che il fabbricato appartenga ad una classe energetica "G".

**1.N. METODO DI STIMA:**

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :
- il tipo di costruzione;
  - il grado delle rifiniture;
  - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
  - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
  - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
  - la destinazione d'uso;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
  - la consistenza complessiva ;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
  - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
  - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.x}$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$px$  = superficie dei oggetto di stima.

Si precisa inoltre che nella valutazione del fabbricato è compresa

anche il valore dell'area scoperta.

**1.O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ( $\Sigma\text{val.}/\Sigma\text{p}$ ):

**LOTTO 1 Abitazione con accessori**

Piano Terra mq 122 x €. 600,00=	€.	73.200,00=
Piano Primo mq 122 x €. 850,00=	€.	103.700,00=
Terrazzo Primo mq 24 x €. 200,00=	€.	4.800,00=
Sanatoria difformità abitazione	€.	-2.000,00=
Demolizione box in lamiera	€.	-1.000,00=
<b>TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€.</b>	<b>178.700,00=</b>

(euro centosettantottomilasettecento/00)

**LOTTO 2**

**Beni siti in Via Sant'Urbano**

**Godaga di Sant'Urbano – frazione Pianzano - TV**

**2.B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Porzione di terreno edificabile di forma regolare con giacitura pianeggiante, sito in comune di Godega di Sant'Urbano in via Sant'Urbano.

Il bene risulta costituito da una porzione di terreno attualmente coltivata a prato classificata nel PRG, nel PAT, NEL PI vigenti:

- parte in *ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE (Articolo 43) per una superficie di circa 612 mq*
- parte in *ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI (Articolo 44) per una superficie di circa 3675 mq, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo e con una capacità edificatoria massima di 3675 mc.*

Il bene risulta identificato al Catasto Terreni:

**Comune di Godega di Sant'Urbano**

**Fg. 6 M.n. 427 AA Semin. cl 2 800 mq RD € 6,40 RA € 3,51**

**AB Semin Arb cl 4 190 mq RD € 0,98 RA € 0,54**

**Fg. 6 M.n. 424 AA Semin. cl 2 3000 mq RD € 24,02 RA € 13,17**

**AB Semin Arb cl 3 297 mq RD € 1,84 RA € 1,00**

Per un totale di 4287 mq.

Confini: da nord in senso orario con mappali 992, 619, 54, 212, 541, 425, via Sant'Urbano, salvo altri o variati.

## **2.C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente l'intero compendio risulta in piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita Repertorio 156.937 del 21.12.1990 notaio Paolo Valvo in Conegliano, registrato a Conegliano il .9.01.1991 al n. 98 serie IV, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 16.01.1991 al n. 2361 R.G. e n. 1929 R.P.

## **2.D. STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo l'intero lotto risultava libero.

## **2.E. SERVITU' E VINCOLI**

Attualmente, anche se fronteggiante via Sant' Urbano, l'area non ha un accesso diretto dalla strada, in quanto nel tempo la proprietà è sempre entrata dalla propria abitazione confinante e dalla proprietà del genitore sempre confinate, in ogni caso è sufficiente fare una pratica presso il Comune di Godega Sant'urbano per chiedere il nuovo accesso al fondo e poi demolire la recinzione in rete metallica esistente, con una spesa stimata di circa € 5000,00.

Per quanto riguarda le servitù non ne sono state rilevate, fatte salve quelle esistenti e non apparentemente o non rilevabili.

## **2.F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

**per il mappale 424**



1 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 04.12.2003 ai nn. 52699/11855 di € 460.000,00 a garanzia di mutuo fondiario in data 02.12.2003 Rep. 21277 Notaio Alberta Pianca, capitale € 230.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

2 Trascrizione in data 16.12.2009 ai nn. 46709/28330, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 09.10.2009 Rep. 5218 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico [REDACTED]  
[REDACTED]

3 Trascrizione in data 02.10.2013 ai nn. 29104/19942, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 18.05.2013 Rep. 2315/2013 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

**per il mappale 427**

4 Trascrizione in data 16.12.2009 ai nn. 46709/28330, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 09.10.2009 Rep. 5218 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico [REDACTED]  
[REDACTED]

## **2.G. VERIFICA URBANISTICA**

Dalla visione del PRG, del PAT e del PI vigenti, nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione, l'intero compendio immobiliare ricade in:

- parte in **ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE** (Articolo 43 vedasi punto 1.6 della presente relazione) per una superficie di circa 612 mq
- parte in **ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI** (Articolo 44) per una superficie di circa 3675 mq, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo e con una capacità edificatoria massima di 3675 mc.

L'articolo 44 delle NTA detta testualmente:

**Articolo 44 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

1. *Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale*

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

2. *Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.*

**TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

3. *In queste zone il P.I. si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo.*

4. *Le aree da conferirsi al Comune per standard primari sono quelle previste dalle presenti NTO, con un minimo di 17 mq/ab. di aree per opere di urbanizzazione primaria di cui 7 mq/ab. da adibirsi a parcheggio*

*e 10 mq/ab. a verde pubblico. La cessione di tali aliquote al Comune unitamente a quelle relative alle OO.UU. secondarie e le eventuali monetizzazioni, viene effettuata con la convenzione allegata al PUA.*

*5. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi è definita dal P.I., ai sensi e con gli effetti dell'articolo 17 della LR 11/2004 e successive modifiche.*

*6. Nelle zone di degrado come individuate dal P.I., qualora ci sia l'impossibilità di reperire all'interno degli stessi ambiti idonee aree a standard (parcheggio e verde), le relative superfici potranno essere realizzate in aree di proprietà già individuate a standard nel P.I. oppure monetizzate in conformità alla Deliberazione della Giunta Comunale vigente.*

*7. Per gli edifici ricadenti entro le zto C2, fatte salve le eventuali norme prevalenti dei PUA vigenti, valgono altresì le disposizioni contenute nei commi dal 6° al 12° del precedente articolo 43.*

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

*8. Il P.I. per le zone non interessate dai Piani Urbanistici Attuativi già adottati o approvati, si attua applicando i seguenti parametri urbanistici:*

- densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq;*
- altezza degli edifici: non superiore a ml 7,50 ml.*
- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.*

Così come riportato nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di Godega di Sant' Urbano.

Sostanzialmente il fondo in oggetto ha una capacità edificatoria

massima residenziale di circa 3675 mq con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo.

## **2.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

L'intero lotto è ubicato in una zona semicentrale nel Comune di Godega di Sant'Urbano nella frazione Pianzano, in un lotto di terreno compreso in zona residenziale, comoda alle principali infrastrutture nonché ben collegata alla viabilità stradale.

Servizi offerti nella zona molto buoni, municipio, ufficio postale, asili, scuole, biblioteca, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, Ipermercati, casello autostradale A28 a circa 3 chilometri.

## **2.I. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di un lotto edificabile ubicato a poca distanza dal centro del paese, perfettamente pianeggiante e di forma regolare, in base al PRG, PAT, PI vigenti consente una edificazione di circa 3675 mq con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo.

## **2.L. METODO DI STIMA:**

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) -delle caratteristiche intrinseche dei beni con particolare riguardo:
- posizionamento del fondo;
  - dimensioni e regolarità del fondo;
  - destinazione urbanistica;

- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
  - consistenza reale del fondo;  
riscontrabili per tale tipo di edifici;
  - la destinazione d'uso;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
  - la consistenza complessiva ;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
  - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale/catastale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.}x : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val p x}}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di beni simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici commerciali beni simili.

val.x = il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima.

px = superficie fondo oggetto di stima.

## 2.M. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ( $\sum \text{val.} / \sum p$ ),

### LOTTO 2 Bene unico - Lotto edificabile

Terreno ZTO C1 612 mq x € 25,00=	€.	15.300,00=
Terreno ZTO C2 3675 mq x € 50,00=	€.	183.750,00=
<u>A dedurre costo nuovo accesso</u>	€.	<u>-5.000,00=</u>
<b>TOTALE LOTTO 2</b>	<b>€.</b>	<b>194.050,00=</b>

(euro centonovantaquattromilacinquanta/00)

### CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto il valore dei singoli lotti è:

<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 178.700,00 (per l'intero)</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>€ 194.050,00 (per l'intero)</b>

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il CTU ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Conegliano, 6 giugno 2014

L'esperto stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

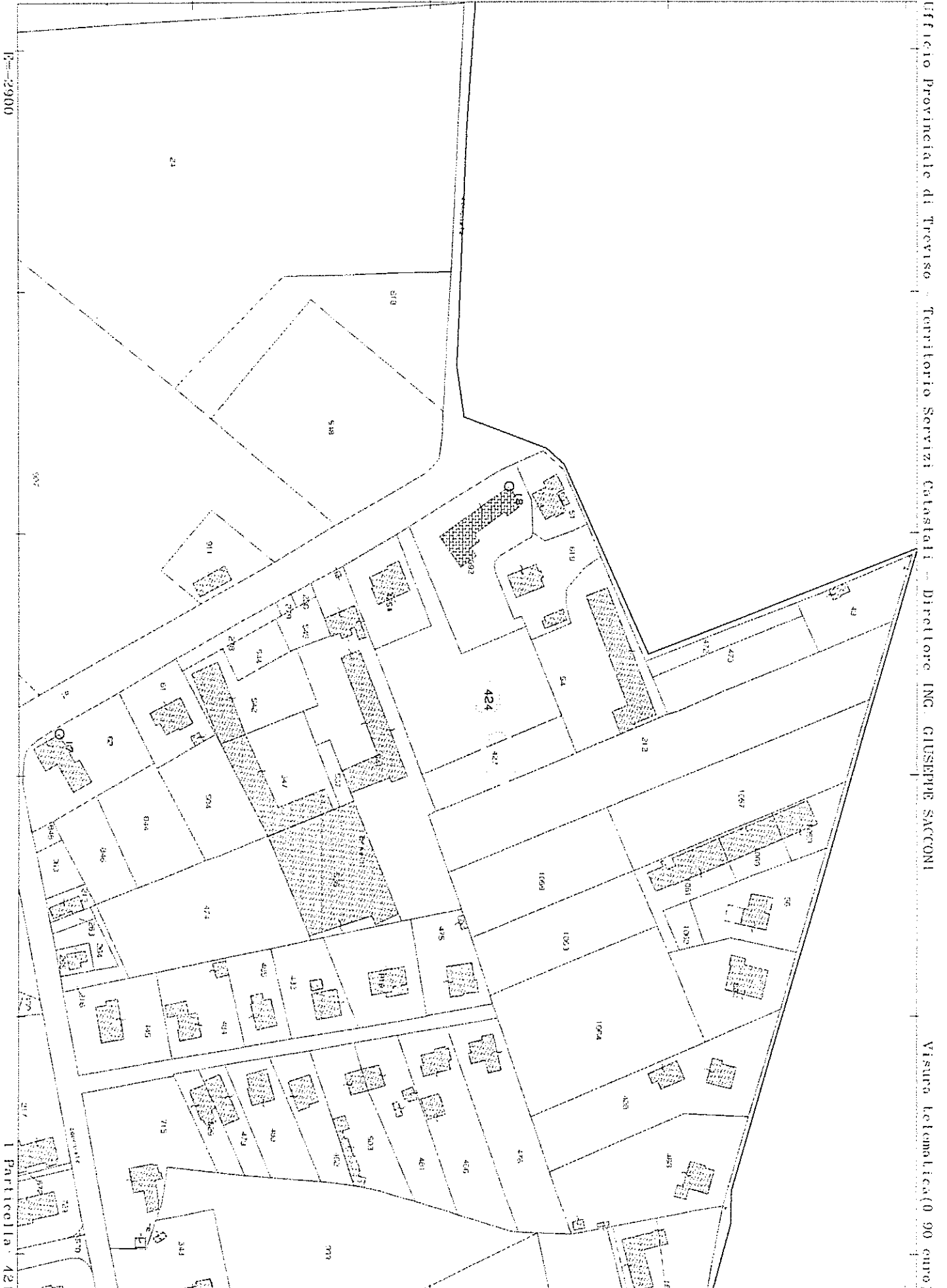
## ALLEGATI

### ❖ Lotto 1

- Vista aerea del lotto;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Titolo di proprietà;

### ❖ Lotto 2

- Vista aerea del lotto;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica, CDU;
- Titolo di proprietà;

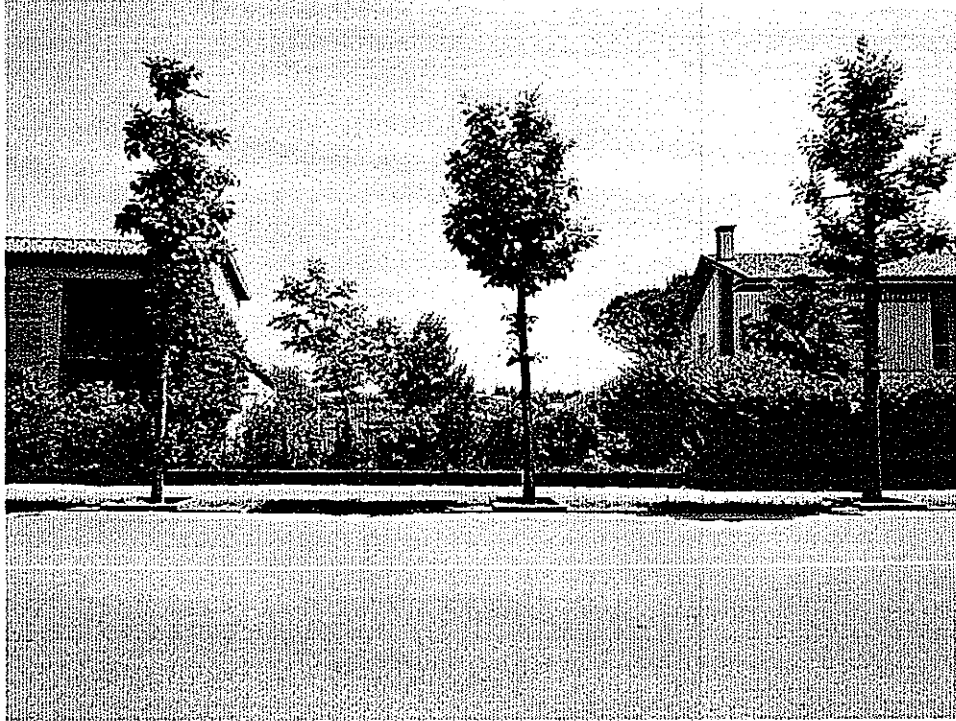


Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI  
 Visura letomatica(0,90 euro)





Lotto 1 Foto 1



Lotto 2 Foto 1

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

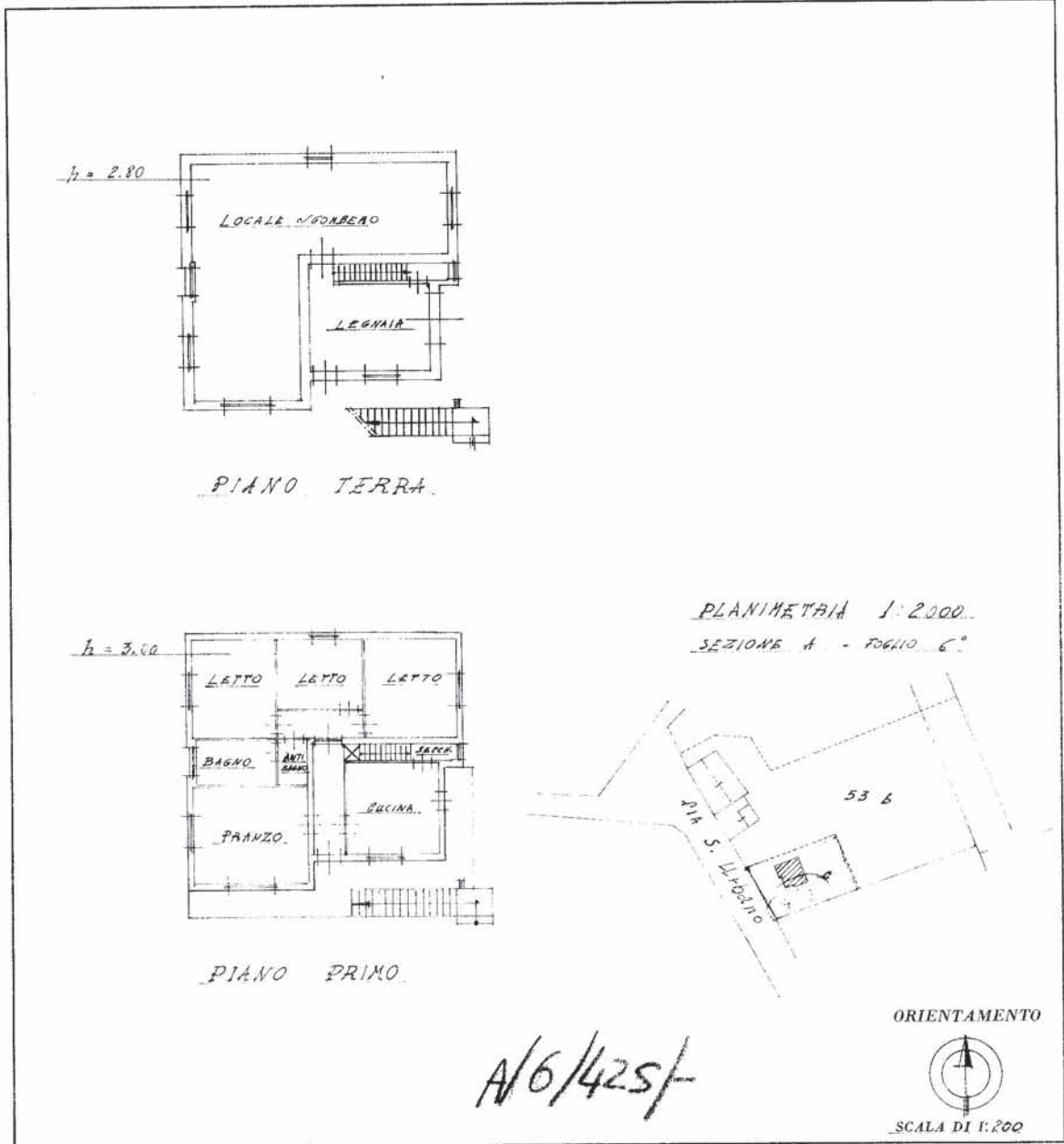
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GODEGA S. URBANO Via S. URBANO di PINAZZO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2014 - Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (E071) - Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 425 - Subalterno: 0 >  
VIA SAN URBANO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	MN

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
FRANCESCO PINOCCI  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TREVISO  
DATA 10 - Maggio - 1967  
Firma: *[Signature]*