

Geom. GIANNI CALDATO
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 356/2022

G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	5
5.	Ubicazione	Pag.	5
6.	Confini	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	6
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	6
9.	Servitù, vincoli	Pag.	9
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	10
12.	Conformità urbanistica	Pag.	11
13.	Abusi edilizi	Pag.	11
14.	Difformità rilevate	Pag.	11
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	11
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	12
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	12
	16.2 Particolareggiata	Pag.	12
17.	Classe energetica	Pag.	14
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	14
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	15
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	16
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	16
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	17
	20.3 Valore di mercato	Pag.	18
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	19
21.	Metodi di stima	Pag.	19
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	19
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	20
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	21
	22.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	21
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	23
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	23
24.	Elenco allegati	Pag.	25
25.	Limiti e riserve	Pag.	25



1. **INCARICO**

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 23.09.2023 del Sig. G.E. dott. P. Torresan con accettazione di incarico e giuramento del giorno 08.10.2023. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- acquisito la documentazione in atti,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,
- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Castello di Godego (TV) di natura urbanistica,

il giorno 08.03.2024 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini



della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di Castello di Godego (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli eseguiti quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 02.04.2024 la relazione è stata inviata alle parti (all. doc. 16) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** (all. doc. 1, 2, 3, 4.)

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Castello di Godego (TV) Sez. Fg. 10 via Grande

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
586	1	T	E.U.		mq. 83	Area urbana	R.€.
586	2	T	C3	1	mq. 51	Laboratorio	R.€. 94,82
587	3	S/1	C3	1	mq. 60	Laboratorio	R.€. 111,55
587	4	T	E.U.		mq. 504	Area urbana	R.€.
587	5	1	A2	2	vani 3	Abitazione Civ.	R.€. 294,38
587	6	T	B.C.N.C			Vano scale	R.€.
587	7	T	C2	3	mq. 38	Magazzini	R.€. 49,06



N.C.T. Comune di Castello di Godego (TV) Fg. 10

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
586	T	E.U.		mq. 140	R.D. 4,29 R.A. 2,72
587	T	E.U.		mq. 608	R.D. 5,79 R.A. 3,68

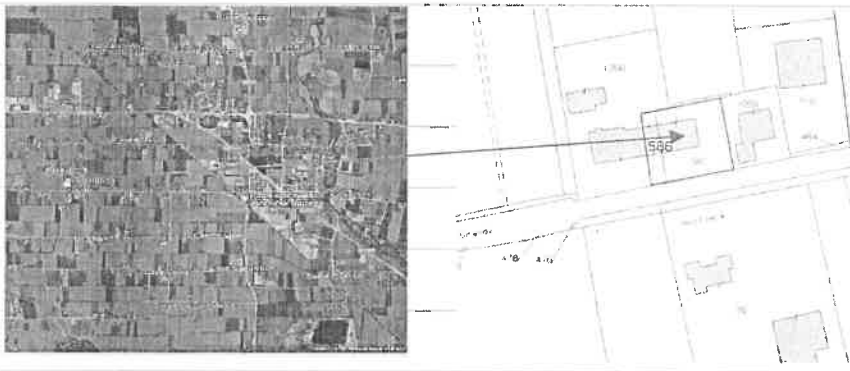
compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

L'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

4. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un compendio costituito da un laboratorio, magazzini, area scoperta e abitazione al piano primo tra loro attigui, si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5. UBICAZIONE



Il contesto urbano è periferico a 2 km. dal centro della località.

Il compendio situato in Castello di Godego (TV), in via Grande n° 78, è accessibile con ingresso carraio e pedonale da pubblica via.



6. **CONFINI** (all. doc. 5)

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 586, 587(N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 1206, 1204, a Est con il m.n. 1059, a Sud con via Grande, a Ovest con il m.n. 1206 fatti salvi altri o variati.

7. **ATTI DI PROVENIENZA** (all. doc. 6)

Atto di compravendita in data 08.10.2004 Rep. n. 189266 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco V.to, trascritto il 25.10.2004 ai nn. 44127/28650

(formalità n° 6)

8. **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO** (all. doc. 7, 8.)

ISCRIZIONE (formalità n° 7)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 08.10.2004 n° 189267 di repertorio del Notaio Tassitani Luigi di Castelfranco

Iscritta a Treviso in data 25.10.2004 ai numeri:

Reg. Gen. n. 44128 Reg. Part. n. 10595

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: C190 Castello di Godego (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. Foglio 10 Particella 586 Sub 1, 2

Sez. urb. Foglio 10 Particella 587 Sub 3, 4, 5, 6, 7

a favore di:

B.ca Pop. Di Vicenza

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà



ISCRIZIONE (formalità n° 11)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
sez. dist. Castelfranco V.to del 14.12.2007 n° 4224 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 18.12.2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 59968 Reg. Part. n. 16591

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: C190 Castello di Godego (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. Foglio 10 Particella 586 Sub 1, 2

Sez. urb. Foglio 10 Particella 587 Sub 3, 4, 5, 6, 7

a favore di:

Unicredit s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 14)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
23.12.2011 n. 1621 del Tribunale di Treviso sez. dist. Di Castelfranco Veneto,

Trascritto a Treviso in data 29.02.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 6328 Reg. Part. n. 4790

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: C190 Castello di Godego (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. Foglio 10 Particella 586 Sub 1, 2

Sez. urb. Foglio 10 Particella 587 Sub 3, 4, 5, 6, 7

a favore di:

B.ca Pop. FriulAdria s.p.a.



soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 15)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
19.07.2022 n. 1020 del Tribunale di Treviso sez. dist. Di Castelfranco Veneto,

Trascritto a Treviso in data 27.09.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 29048 Reg. Part. n. 21242

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: C190 Castello di Godego (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. Foglio 10 Particella 586 Sub 1, 2

Sez. urb. Foglio 10 Particella 587 Sub 3, 4, 5, 6, 7

a favore di:

Unicredit s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 16)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
10.08.2022 n. 5338 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 14.09.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 36131 Reg. Part. n. 25222

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: C190 Castello di Godego (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. Foglio 10 Particella 586 Sub 1, 2



Sez. urb. Foglio 10 Particella 587 Sub 3, 4, 5, 6, 7

a favore di:

AMCO s.p.a.

soggetti contro:

esecutato I

per la quota di 1/1 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 03.01.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

9. **SERVITU' - VINCOLI**

- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI *(all. doc. 9)*

Il Comune di Castello di Godego (TV)

è dotato di Piano degli

Interventi (P.I.).

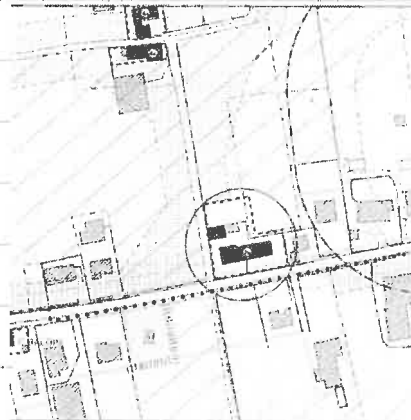
Con deliberazione n. 26 del

15.09.2023, il Consiglio comunale ha

approvato la Variante generale al

Piano degli Interventi n° 6.

Individuazione:



Zona C1.1 – nuclei residenziali in territorio extraurbano.

Destinazione d'uso

Zone a prevalente destinazione residenziale e quelle con essa compatibili.

Norme Tecniche Operative:

Art. 74: Edifici di valore etnoantropologico o storico / categoria di valore 2b

Art. 60: *“categoria di valore 2b, alla quale appartengono gli edifici di valore storico od etnoantropologico integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante ordinari interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, ed assimilabili (architetture rurali, edifici di pregio interni al Centro Storico, edifici e complessi dell'archeologia industriale rinvenibili sulle cartografie dei catasti storici e architetture del 900”;*

Art. 64 comma 7: *“Categorie di valore 2a e 2b, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale limitata alle componenti che non presentano valore culturale, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici”*

non è prevista la demolizione e ricostruzione.

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti.



12. **CONFORMITÀ URBANISTICA** (all. doc. 10)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1388 del 03.02.1989
cambio d'uso e ristrutturazione
- Agibilità n° 1388/1989 del 18.10.1989
- Concessione Edilizia n° 1850 del 08.06.1993
cambio d'uso e parziale demolizione

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Castello di Godego (TV).

14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** (all. doc. 11)

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate possono rientrare nell'ambito della tolleranza (2%), prevista dalle norme edilizie di regolarità urbanistica, (art.5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 - comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001) non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.



16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Compendio così composto:

Al piano terra di circa mq. 182 calpestabili, da un laboratorio, tre W.C. due ingressi un sottoscala, due depositi, area scoperta di mq. 587.



Al piano primo di circa mq. 57 calpestabili, da un disimpegno, due camere, un antibagno, un bagno.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il fabbricato in stato di abbandono costruito ante 1967, si identifica allo stato di "rudere da ristrutturare" con solai non agibili e infiltrazioni dalla copertura.

16.2 **PARTICOLAREGGIATA**

Compendio di circa 239 mq. (netti calpestabili) su due piani fuori terra da ristrutturare in stato di abbandono.

DIMENSIONI

Piano terra di complessivi mq 181,74 di Hm. 300/240 composto da: laboratorio di mq. 108,96, W.C. di mq. 1,73, W.C. di mq. 1,73, ingresso di mq. 6,83, ingresso di mq. 12,67, sottoscala di mq. 7,03, W.C. di mq. 4,02, deposito di mq. 18,60, deposito di mq. 20,00, corte esclusiva di mq. 587

Piano primo di complessivi mq. 57,21 di Hm. 2,70 composto da: disimpegno di mq. 13,52, camera di mq. 19,00, camera di mq. 19,60, antibagno di mq. 1,79, bagno di mq. 3,31.



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura perimetrale in mattoni, solai ai piani in legno, nel laboratorio solaio in latero-cemento.

Copertura: costituita da solaio in falda in legno con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: muratura di spessore complessivo cm. 25/40 in mattoni.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10/25 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli: struttura in legno.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: (all. doc. 12)

Pavimenti: piano terra in monocottura, piano primo in tavole di legno levigato.

Rivestimenti: bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

Scale: pedate e alzate in legno.

Serramenti interni: porte interne dei vari locali in legno verniciato.

Serramenti esterni: in legno massiccio verniciato senza vetrocamera, balconi in legno massiccio; nel laboratorio in alluminio anodizzato.

Davanzali: realizzati con pietra locale.

Intonaco interno: tutti i locali sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Intonaco esterno: al grezzo su tutte le facciate.

Tinteggiature: inesistenti

IMPIANTI:

Gli impianti non sono utilizzabili:

- Il compendio servito dalla sete del gas metano, è privo di impianto di



riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.

- L'impianto idrosanitario non è funzionante.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a svuotamento periodico.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato è delimitato sul lato strada con zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro verniciato

Aree:

Percorsi pedonali e carrai in ghiaio.

17. **CLASSE ENERGETICA**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "G".

18. **DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)*

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

Gli immobili sono liberi ossia non posseduti, inutilizzati, nell'immediata disponibilità da parte dell'acquirente.



19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,
- sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile in:

“rudere da ristrutturare”



20.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul bene da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da



fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

20.2. **Criteri di stima.**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*); avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata" usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in



queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti



hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti o in vendita e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

20.4 **Prezzo a base d'asta.**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

21. **METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

21.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coefficienti di merito.**



La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

21.2. **Metodo del confronto di mercato**

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.

La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).

L'attribuzione del valore di mercato esposto nella presente perizia, è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Castello di Godego (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.



22. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq. - €/mc.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto:

22.1. LOTTO UNICO

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Castello di Godego (TV) Sez. Fg. 10 via Grande

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
586	1	T	E.U.		mq. 83	Area urbana	R.€.
586	2	T	C3	1	mq. 51	Laboratorio	R.€. 94,82
587	3	S/1	C3	1	mq. 60	Laboratorio	R.€. 111,55
587	4	T	E.U.		mq. 504	Area urbana	R.€.
587	5	1	A2	2	vani 3	Abitazione Civ.	R.€. 294,38
587	6	T	B.C.N.C			Vano scale	R.€.
587	7	T	C2	3	mq. 38	Magazzino	R.€. 49,06

N.C.T. Comune di Castello di Godego (TV) Fg. 10

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
------	--------	---------	--------	-------------	---------



586 T E.U. mq. 140 R.D. 4,29 R.A. 2,72

587 T E.U. mq. 608 R.D. 5,79 R.A. 3,68

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario:

- a metro quadrato (S.I.N. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta **Castello di Godego (TV) - Periferia – Rudere da ristrutturare - €/mq. 290**
- a metro cubo (Valore cubatura) dell'immobile oggetto di stima risulta

Castello di Godego (TV) – Zona C.1.1 - Extraurbano - €/mc. 90

R.G.E. 356/2022 lotto UNICO				S.E.L.				m ³	VALORI				
Superfici Esterne Lorde				Commerciali					€/mc.	€.	€.		
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	per vano	per sub		
P. TERRA	Hm	m.n. 586 sub. 2	203,56				203,56	72,82			19.768		
laboratorio	3,00	6,87 x 9,60 +	6,87 mq.	72,82	1,00	72,82			218,45	90	19.768		
	Hm	m.n. 587 sub. 3						52,65			14.025		
laboratorio	3,00	4,48 x 9,60 +	4,71 mq.	47,72	1,00	47,72			143,16	90	12.955		
W.C.	2,40	1,15 x 1,50 +	0,93 mq.	2,65	1,00	2,65			6,37	90	576		
W.C.	2,40	1,15 x 1,50 +	0,55 mq.	2,28	1,00	2,28			5,47	90	495		
	Hm	m.n. 587 sub. 6						33,72			7.322		
ingresso	2,40	4,55 x 1,50 +	1,14 mq.	7,96	1,00	7,96			19,11	90	1.729		
ingresso	2,40	6,85 x 1,85 +	0,46 mq.	13,14	1,00	13,14			31,52	90	2.853		
sottoscala	2,40	3,80 x 1,85 +	0,46 mq.	7,49	1,00	7,49			17,98	90	1.627		
W.C.	2,40	2,60 x 1,50 +	0,93 mq.	5,13	1,00	5,13			12,30	90	1.113		
	Hm	m.n. 587 sub. 7						44,38			9.638		
deposito	2,40	4,00 x 4,85 +	3,03 mq.	21,63	1,00	21,63			51,91	90	4.697		
deposito	2,40	4,00 x 5,00 +	2,75 mq.	22,75	1,00	22,75			54,60	90	4.941		
	Hm	m.n. 587 sub. 5	67,18				67,18	67,18			16.414		
disimpegno	2,70	1,85 x 7,31 +	2,29 mq.	15,81	1,00	15,81			42,69	90	3.863		
camera	2,70	4,00 x 4,75 +	3,06 mq.	22,06	1,00	22,06			69,57	90	5.390		
camera	2,70	4,00 x 4,90 +	2,72 mq.	22,32	1,00	22,32			60,25	90	5.452		
anti b.	2,70	1,70 x 1,05 +	0,43 mq.	2,22	1,00	2,22			5,99	90	542		
bagno	2,70	3,15 x 1,05 +	1,47 mq.	4,78	1,00	4,78			12,90	90	1.167		
Area Scoperta		m.n. 386 sub 1	mq.	83	0,06	4,97	4,97	€./mq.	26	1.660	1.660		
Area Scoperta		m.n. 587 sub. 4	mq.	504	0,06	30,19	30,19	€/mq.	26	10.080	10.080		
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0		
Totale				270,74		270,74		305,90	305,90	305,90	742,26	Tot. 78.900	78.900
												Oneri -	-
												Totale 78.900	78.900

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 78.900

diconsi euri – settanta – otto – mila – nove – cento -



Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e metro cubo, del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per realizzarsi nel prezzo di vendita.

23.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti.

Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 20% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1.

LOTTO UNICO



R.G.E. 356/2022 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.			m ²	VALORI		
		Lorde	Commerciali			€/mq.		€.		
		per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	72	per vano	per sub
P. TERRA										
laboratorio	Hm. 3,00	m.n. 586 sub. 2	203,56							
	6,87 x 9,60 + 6,87	mq.	72,82	1,00	72,82		218,45	72	15.741	15.741
	Hm. 3,00	m.n. 587 sub. 3				52,65				11.168
laboratorio	4,48 x 9,60 + 4,71	mq.	47,72	1,00	47,72		143,16	72	10.315	
W.C.	2,40 x 1,15 + 1,50 + 0,93	mq.	2,65	1,00	2,65		6,37	72	459	
W.C.	2,40 x 1,15 + 1,50 + 0,95	mq.	2,28	1,00	2,28		5,47	72	394	
		m.n. 587 sub. 6				33,72				5.830
ingresso	2,40 x 4,55 + 1,50 + 1,14	mq.	7,96	1,00	7,96		19,11	72	1.377	
ingresso	2,40 x 6,85 + 1,85 + 0,46	mq.	13,14	1,00	13,14		31,52	72	2.271	
sottoscala	2,40 x 3,80 + 1,85 + 0,46	mq.	7,49	1,00	7,49		17,98	72	1.296	
W.C.	2,40 x 2,80 + 1,50 + 0,93	mq.	5,13	1,00	5,13		12,30	72	886	
		m.n. 587 sub. 7				44,38				7.674
deposito	2,40 x 4,00 + 4,85 + 3,03	mq.	21,63	1,00	21,63		51,91	72	3.740	
deposito	2,40 x 4,00 + 5,00 + 2,75	mq.	22,75	1,00	22,75		54,60	72	3.934	
P. PRIMO										
	Hm. 2,70	m.n. 587 sub 5	67,18							13.070
disimpegno	1,85 x 7,31 + 2,29	mq.	15,81	1,00	15,81		42,69	72	3.076	
camera	2,70 x 4,00 + 4,75 + 3,06	mq.	22,08	1,00	22,06		59,57	72	4.292	
camera	2,70 x 4,00 + 4,93 + 2,72	mq.	22,32	1,00	22,32		60,25	72	4.341	
anti b.	2,70 x 1,70 + 1,05 + 0,43	mq.	2,22	1,00	2,22		5,99	72	431	
bagno	2,70 x 3,15 + 1,05 + 1,47	mq.	4,78	1,00	4,78		12,90	72	929	
Area Scoperta		m.n. 586 sub. 1				4,97	€./mq.	16	1.328	1.328
Area Scoperta		m.n. 587 sub. 4				30,19	€./mq.	16	3.064	3.064
Capacità edifi. residua		mc.	0,00						0	0
Totale			270,74	270,74	305,90	305,90	305,90	742,26	Tot. 62.900	62.900
									Oneri -	-
									Totale 62.900	62.900

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 62.900

diconsi euri – sessanta – due – mila – nove – cento –

Il valore dell'immobile, prezzo d'asta, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma. Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 02.04.2024

il Perito Stimatore

geom. Gianni Caldato



24.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Invio alle parti

25.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto



contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



MODULARIO
P. - Cat. S.T. - 312

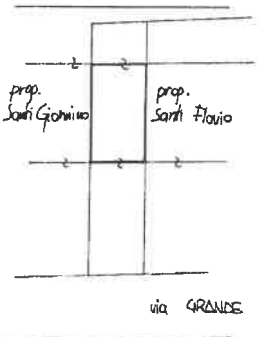
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

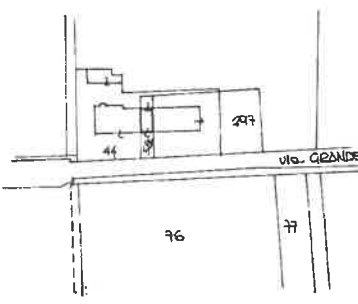
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI GODEGO Via GRANDE
Ditta ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA RIPARTIZIONE IN SUBALTERNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

RIF. TIPO MAPPA n° del



SUB 1 AREA COPERTA
SUB 2 LABORATORIO AZIENDALE P.T.



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
sez. U - fg. 10 - mm. 586
sc. 1: 2032

4
10
586
9999

ORIENTAMENTO
U.
SCALA DI 1: 500

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA <u>27/04/1989</u>	Numero della partita	
PROT. N. <u>8647</u>	Sezione o Comune censuario	
	Foglio	
	Numero di mappa	
	Subalterno	

Compilata dal arch. G. FRANCO VIELMO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di TREVISO

DATA 18.4.89
Firma [Signature]



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/04/1989 - Data: 03/01/2024 - n. T76778 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELLO DI GODEGO		10	586		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GRANDE		T			AREA URBANA
2	VIA GRANDE		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica



MODULARIO
F. rg. rend. 487



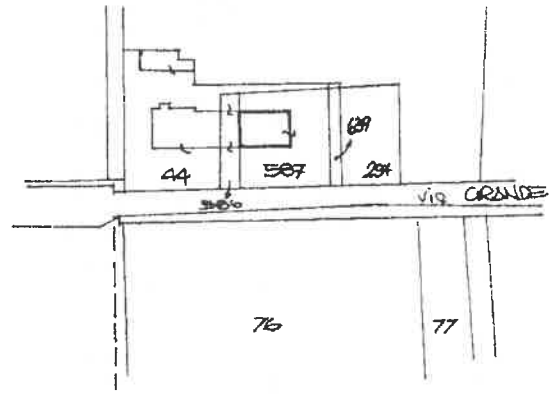
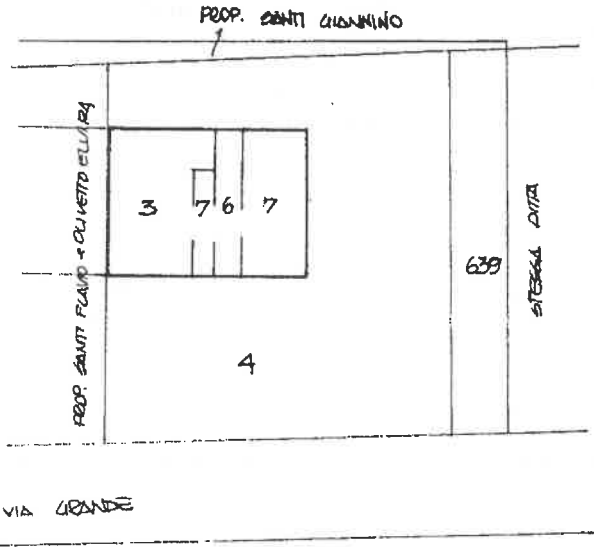
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

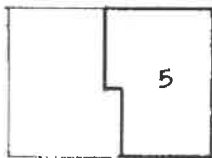
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLO DI GODEGO via GRANDE civ.

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA RIPARTIZIONE IN SUBALTERNI
RIF. TIPO MAPPALE N° 23331 DEL 21.04.89 * IL PRESENTE ELABORATO ANNULLA
E SOSTITUISCE IL PREGEDENTE
PRESENTATO IL 27.4.89 PROT. 8647



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
sez. U - fg. 10 - mn. 587 - 639
sc. 1: 2000

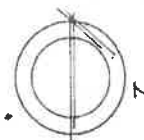
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

- SUB 1 AREA SCOPERTA (Espresso per frazionamento sub 4 e mn. 639 fraz. C.T. prot. 6910 del 3.10.92)
- SUB 2 ABITAZIONE T-1° (Espresso per demolizione parti e frazionamento e sostituito con il sub 5-6-7)
- SUB 3 LAB. ARTIGIANALE T.
- SUB 4 AREA SCOPERTA (deriva dal sub 1 frazionato)
- SUB 5 ABITAZIONE P. 1° (deriva dal sub 2)
- SUB 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) AI SUB 5-7 (deriva dal sub 2 frazionato)
- SUB 7 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T (deriva dal sub 2)
- MN. 639 AREA URBANA (deriva dal sub 1 frazionato tipo n°6910 - 3.10.92 del C.T.)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH. VILMO GERANCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/12/1992 - Data: 03/01/2024 - n. T78501 - Richiedente: Telematico

Identificativi catastali: ARCIPIRETTA
Foglio: 10 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
della provincia di TREVISO n. 512
data Firma h

10140

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI GODEGO(C190) - < Foglio 10 Particella 587 >
Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670e11e1b1781e1b75e2d13

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELLO DI GODEGO		10	587		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	VIA GRANDE		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
4	VIA GRANDE	74	T			AREA URBANA
5	VIA GRANDE	74	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA GRANDE	74	T			Bene comune non censibile
7	VIA GRANDE	74	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Visura telematica



MODULARIO
F. rig. rend. 487

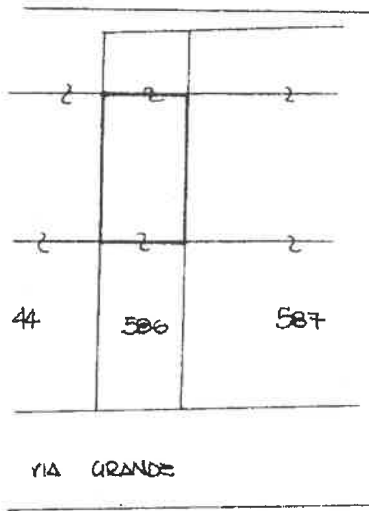


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

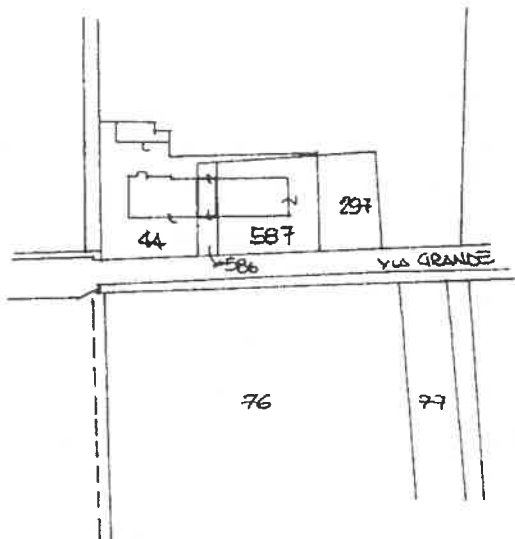
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLO DI GODEGO via GRANDE civ.

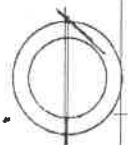


AREA SCOPERTA	mq.	85
AREA COPERTA	mq.	57
TOT. AREA MN. 586	mq.	<u>140</u>



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
sez. U - fg. 10 - mn. 586
R. 1: 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C.
Dimostrazione di variazione

Compilata dal arch. VIELMO G. FRANCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Presentazione: 28/06/1993 - Data: 03/01/2024 - n. T84621 - Richiedente: CLDGNN58L21L407W

Identificativi catastali: Iscritto all'albo de arch. VIELMO G. FRANCO

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

della provincia di TREVISO n. 712

data 5.05.93 Firma [Signature]

uauu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI GODEGO(C190) - < Foglio 10 - Particella 586 - Subalterno 1 >
Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13



MODULARIO
F. Cat. I.T. - 312

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

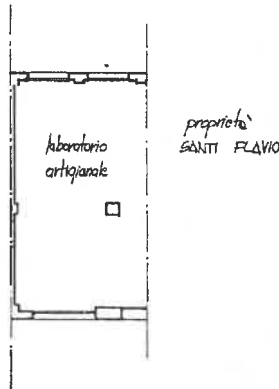
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI GODEGO Via GRANDE

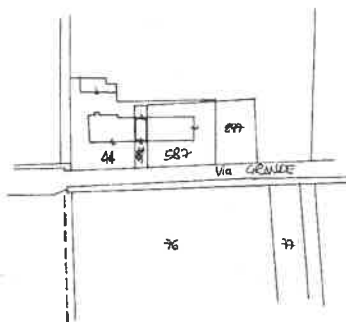
Ditta SANTI FLAVIA e OLIVETTO ELVIRA n. a. Castello di Godego e S. Martino di Lupatini il 30.7.34 e 12.2.39

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

SUB 2



PIANO TERRA - 4.300



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
SEZ. U - fp. 10 - m. 586
sc. 2032

1
10
586
2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	Numero della partita	
PROT. N.	Sezione o Comune censuario	
	Foglio	
	Numero di mappa	
	Subalterno	

Compilata dal arch. FRANCO VIELMO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti

della Provincia di TREVISO

DATA

Firma



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI GODEGO(CI90) - < Foglio 10 - Particella 586 - Subalterno 2 >
 Firmato DA: 18/04/1989 Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

Ultime planimetria in atti

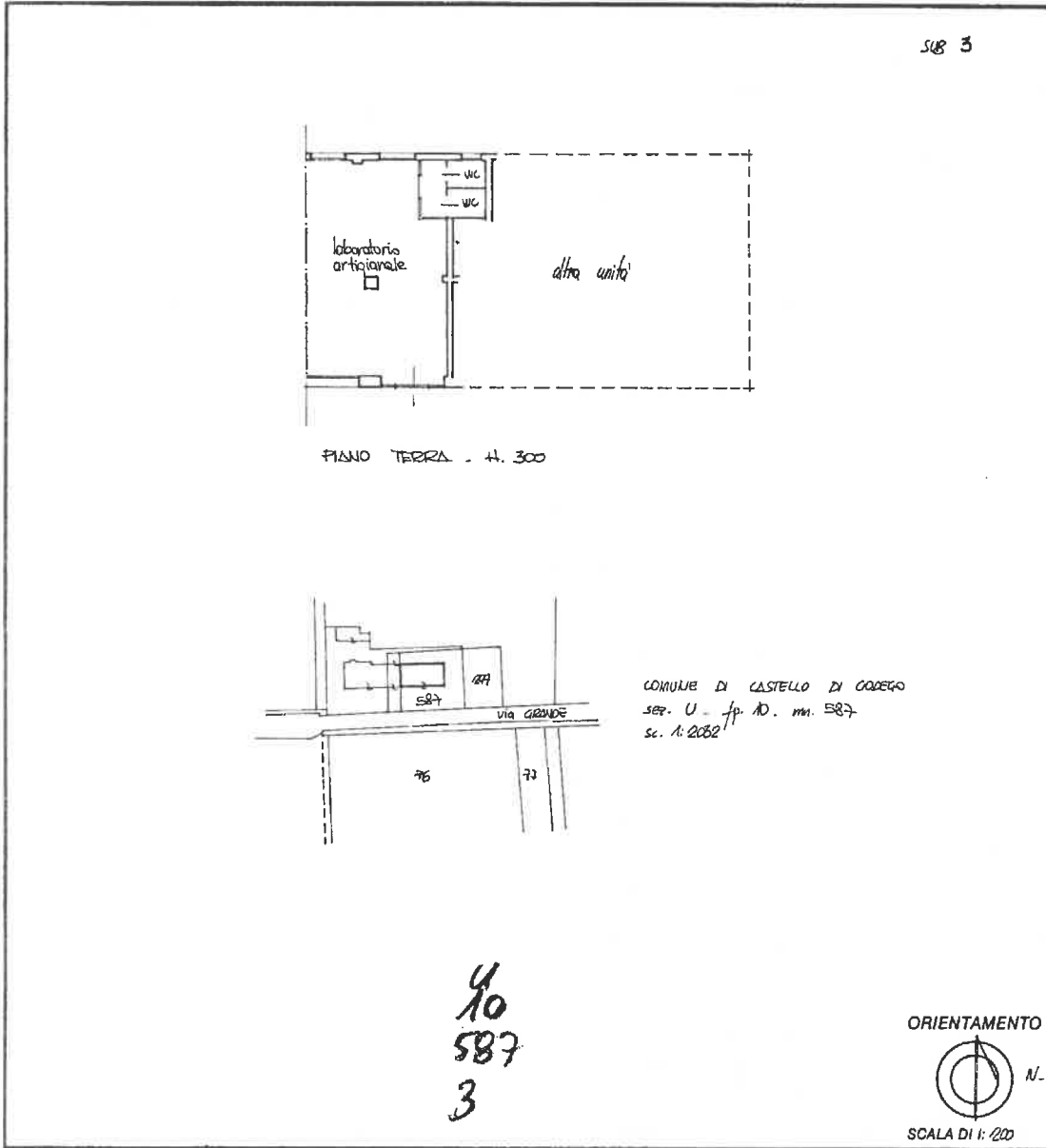
MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 212

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI CODEGO Di CODEGO Via GRANDE
 Ditta SANTI FLAVIO nato a Castello di Godigo il 30.7.34
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°



40
587
3

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	Numero della partita	
PROT. N	Sezione o Comune censuario	
	Foglio	
	Numero di mappa	
	Subalterno	

Compilata dal arch. G. FRANCO VIELMO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de gli architetti
 della Provincia di TREVISO
 DATA
 Firma



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI CODEGO (C190) - < Foglio 10 - Particella 587 - Subalterno 3 >
 Firmato Da: F:\AGB\ATX\B\I\N\N\6\Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1575e2d13

MODULARIO
F. rig. rend. 401

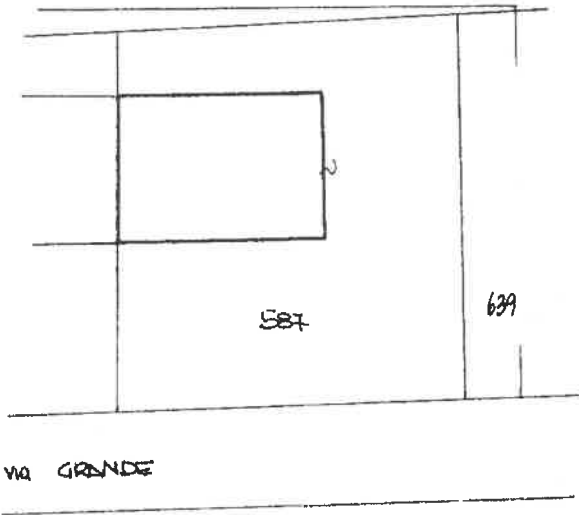


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

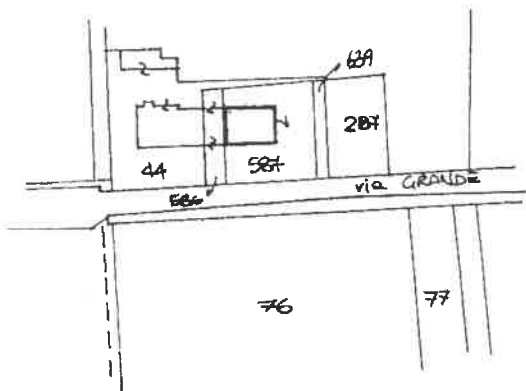
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLO DI GODEGO via GRANDE civ.

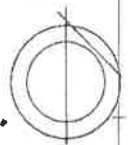


AREA SCOPERTA	mq.	504
AREA COPERTA	mq	146
TOT. AREA mn. 587	mq	650



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
sez. U - fg. 10 - mn. 587
sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Dimostrazione di variazione

Compilata dal arch. VIELMO G. FRANCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/12/1992 - Data: 03/01/2024 - n. T84620 - Richiedente: CLDONN58L21L407W
Identificativi catastali: iscritto all'albo de arch. VIELMO G. FRANCO
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di TREVISO n. 712
In 587 sub 1
data 18.12.92 Firma [Signature]

Catasto di Fabbriani - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI GODEGO(C190) - < Foglio 10 - Particella 587 - Subalterno 4 >
Firmato DANI LAURENTI E ERESSA DANFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

MODULARIO
F. fig. rend. 497

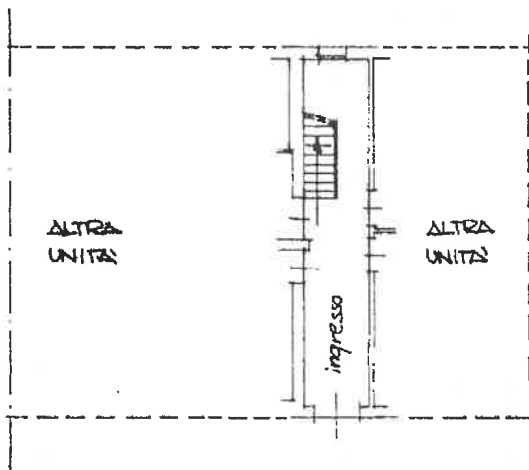


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

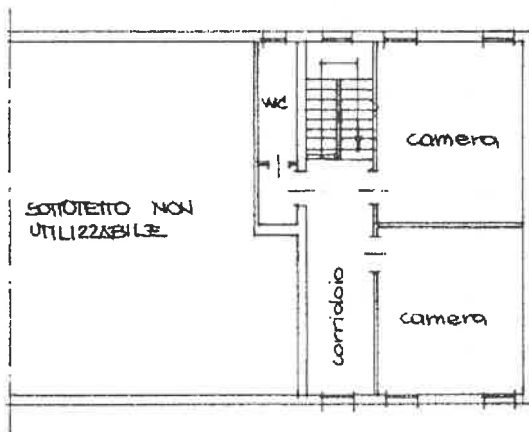
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLO DI GODEGO via GRANDE civ.

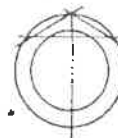


PIANO TERRA - H. 240



PIANO PRIMO - H. 270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI GODEGO (C190) - < Foglio 10 - Particella 587 - Subaltemo 5 >
Firma: ALBRATANXIANI E.ROSSA BARBARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in variazione

Compilata dal arch. WILMO FRANCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/12/1992 - Data: 03/01/2024 - n. T84617 - Richiedente: CLDGNN58L21L407W
Identificativi catastali: iscritto all'albo de arch. Wilmo Franco
F. fig. rend. 497 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di TREVISO n. 712
n. 587 sub 5
data 18.12.92 Firma lin



MODULARIO
F. rig. rend. 487

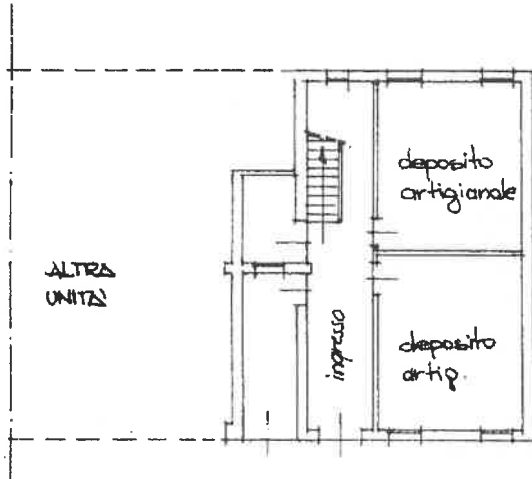


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

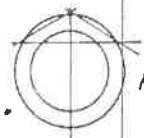
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLO DI GODEGOVIA GRANDE civ.



PIANO TERRA 4.240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

upam 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2024 - Comune di CASTELLO DI GODEGO(CI90) - < Foglio 10 - Particella 587 - Subalerno 7 >
Firma: ELBA ANDREANI Emissione: 20240116 Serie: NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1acbb1781e1b75e2d13

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal arch. WILMO C. FRANCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/12/1992 - Data: 03/01/2024 - n. T84618 - Richiedente: CLDGNN58L21L407W
F. rig. rend. 487 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
Identificativi catastali: 587 sub 7
della provincia di TREVISO n. 712
data 18.12.92 Firma



Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Ing. ROLO FRANZOSO

Visita (0 90 euro)

Comune: (TV) CASTELLO DI GODEGO
Foglio: 10
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica: P76172 2024
3-Gen-2024 11 43:14



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2009bd01670ef1accb1781e1b75e2d13

I Particella: 586

E=600

N=1100

PI



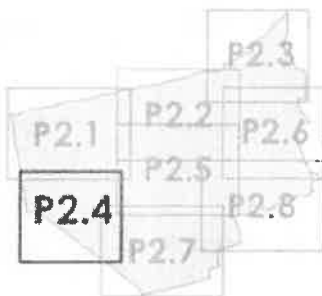
COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO - Provincia di Treviso

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:

Aggiornato con variante n° 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 15/09/2023

DISCIPLINA SPECIFICA DEL TERRITORIO:

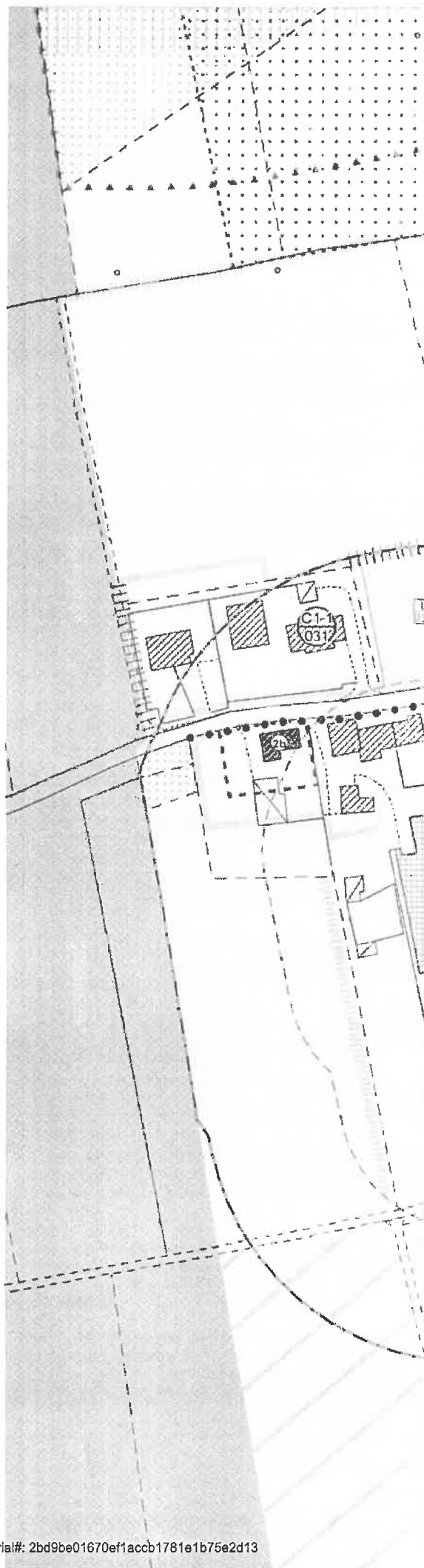
LE VEGRE



ELABORATO


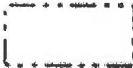









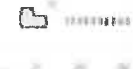

P2.4

scala 1:2000








TESSUTO INSEDIATIVO STORICO

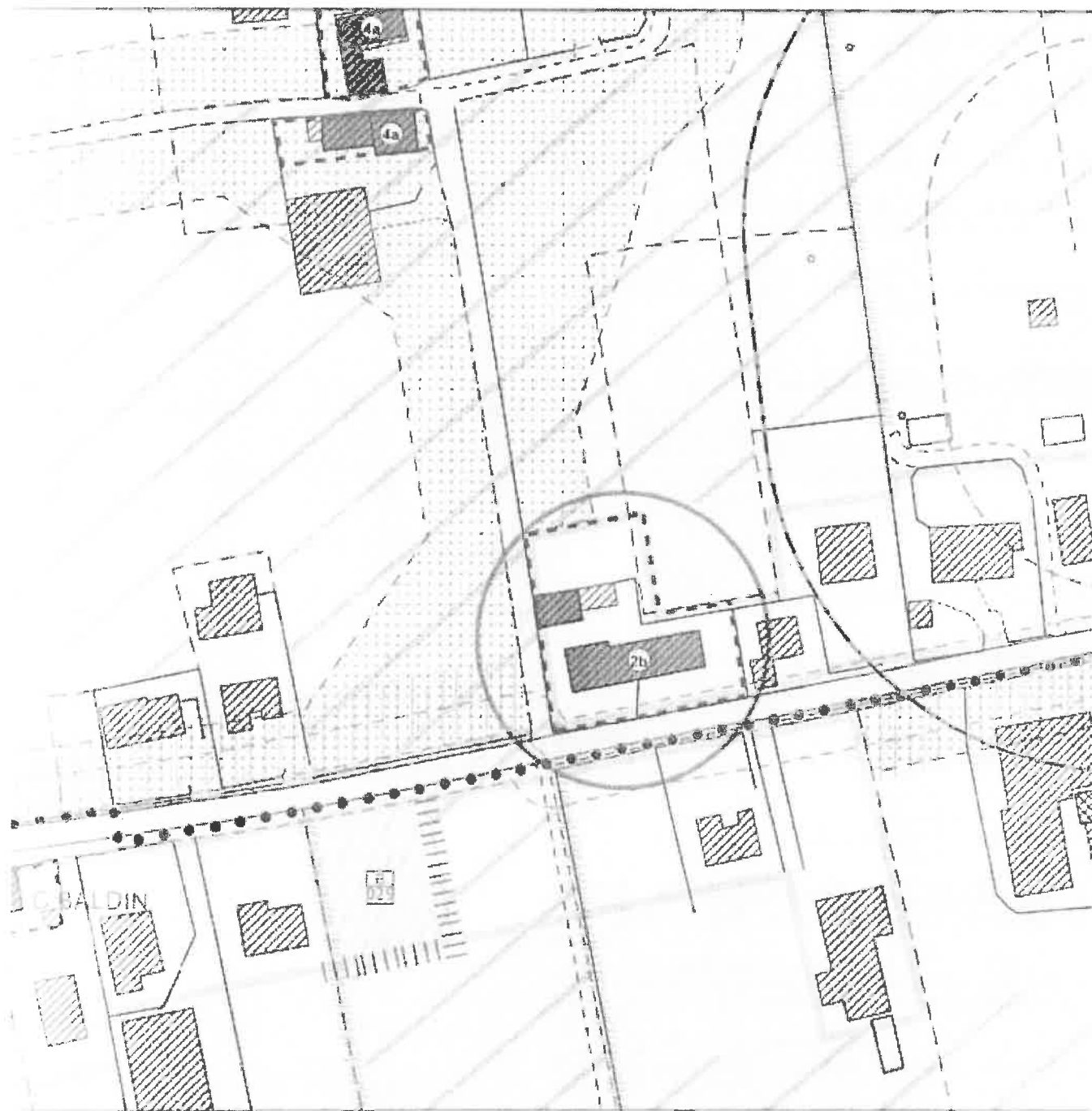
Rif. NTO

	Centri storici		art. 56
	Ambiti disciplinati da elaborati serie P4		art. 56
	Villa Verpete / categoria di valore		art. 60
	Emergenze architettoniche / categoria di valore		art. 60
	Architettura industriale / categoria di valore		art. 60
	Edifici di valore etnoantropologico o storico / categoria di valore		art. 60
	Edifici del 900 e della contemporaneità privi di valore culturale che non risultano in contrasto		art. 65
	Edifici incoerenti o in contrasto		art. 65
	Aree scoperte di pertinenza delle Unità Edifici di valore culturale	 Rif. Scheda Normativa (elaborato P5)	art. 66
	Contesti figurati		art. 67
	Manufatti e recinzioni caratterizzanti il tessuto storico		art. 68
	Siti a rischio archeologico		art. 69

SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Rif. NTO

	Zona A - residenziale di urbanizzazione consolidata nei centri storici		art. 72
	Zona B - residenziale di urbanizzazione consolidata	 Tipo ZTO Numero ZTO Rif. all. B NTO	art. 73
	Zona C1 - residenziale di urbanizzazione consolidata		art. 73
	Zona C1.1 - nuclei residenziali in territorio extraurbano		art. 74



PI

PIANO DEGLI INTERVENTI



Elaborato NTO

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:

Aggiornato con variante n° 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 15/09/2023

NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORI

Il Sindaco
Dott. Francesco

L'Assessore al territorio
Ing. Marco Lupari

Il Responsabile ufficio Urbanistica
Ing. Sergio Damiano

Progettista e coordinatore:
Arch. Roberto Covarin

Valutazione Compatibilità Idraulica:
Ing. ...

Agricoltura paesaggio biodiversità
Valutazione Ambientale Strategica e
Valutazione incidenza Ambientale:
Ing. ...

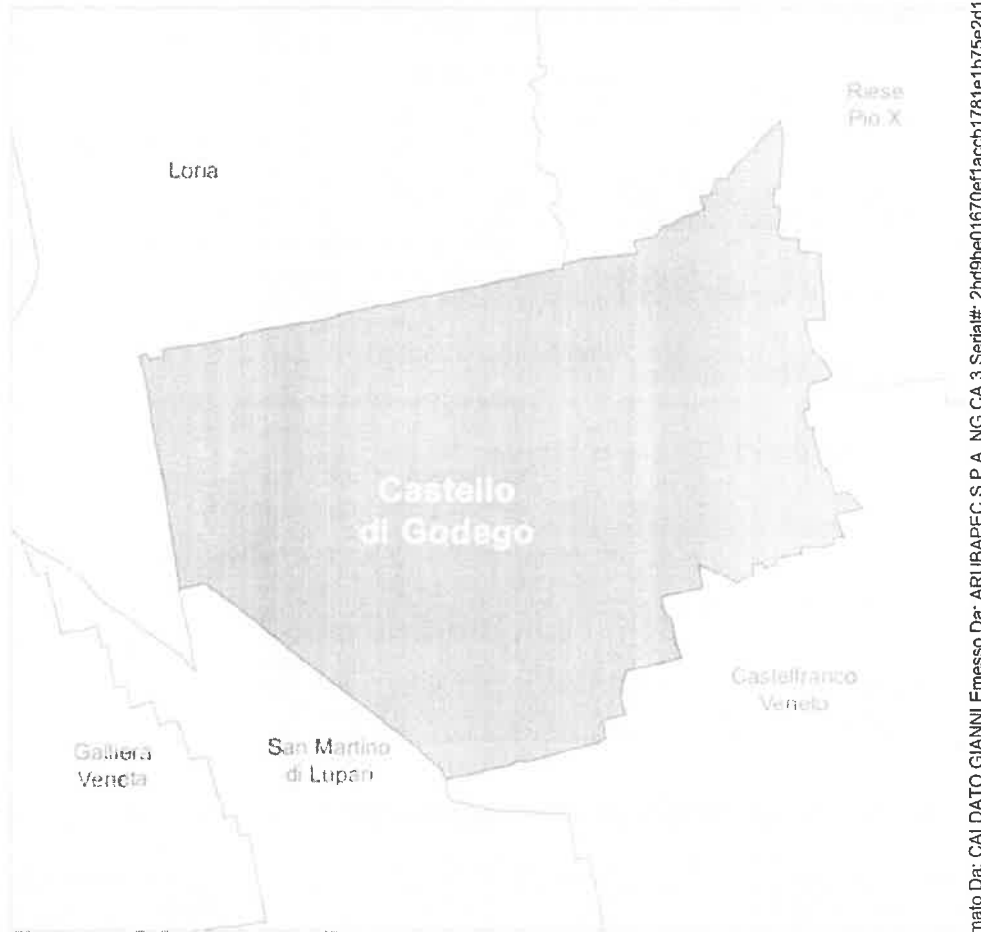
Valutazione di Compatibilità Sismica:
Dott. ...

CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Campolungone (PD)

Collaboratori:
Dott. Pavia Nicola Mason

DISegn: NIM VERIF: NIM PROV: PaC
DATA: 16/10/2023 REV: 00

NOME FILE: CA_20_007_00_VIG_NTO
BASE CARTOGRAFICA.



Amministrazione

Gruppo di lavoro

Coordinatore
autobornali

Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13



3. Per i fabbricati tutelati ai sensi del DLgs n° 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", le destinazioni d'uso devono comunque rispettare i provvedimenti e i pareri della competente Soprintendenza.
4. I cambi d'uso che prevedono l'inserimento o l'ampliamento delle destinazioni d'uso commerciali o direzionali devono prevedere le corrispondenti dotazioni a servizi. Negli interventi in diretta attuazione del PI il Comune potrà autorizzare la monetizzazione determinandone l'importo corrispondente.

Art. 60 – Classificazione delle Unità Edilizie di valore culturale

1. Le Unità Edilizie e gli edifici di valore culturale sono classificate dal PI sulla base delle categorie di appartenenza sotto riportate.
2. **Categoria di valore 1**, alla quale appartengono le emergenze architettoniche e gli edifici di riconosciuto valore storico, artistico, paesaggistico e assimilabili, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per la loro storia o per specifici caratteri architettonici o artistici, che si presentano intatti o con modificazioni reversibili (ville venete ed edifici e complessi di elevato valore storico o artistico).
3. **Categoria di valore 2**, che comprende:
 - a) categoria di valore 2a, alla quale appartengono le emergenze architettoniche e gli edifici di cui al comma 2 interessati da trasformazioni edilizie pesanti che ne hanno diminuito il valore culturale ed assimilabili;
 - b) categoria di valore 2b, alla quale appartengono gli edifici di valore storico od etnoantropologico integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante ordinari interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, ed assimilabili (architetture rurali, edifici di pregio interni al Centro Storico, edifici e complessi dell'archeologia industriale rinvenibili sulle cartografie dei catasti storici e architetture del 900);
4. **Categoria di valore 3**, alla quale appartengono gli edifici di valore storico od etnoantropologico, interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito l'originario valore culturale ed assimilabili;
5. **Categoria di valore 4**, che comprende:
 - a) categoria di valore 4a, alla quale appartengono gli edifici di valore storico od etnoantropologico sostanzialmente modificati o parzialmente crollati o demoliti, con tracce dell'impianto originario;
 - b) categoria di valore 4b, alla quale appartengono gli edifici che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, oppure perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.



6. Sulle Unità Edilizie e gli edifici di valore culturale sono ammessi gli interventi previsti dal PI sulla base delle categorie di appartenenza.
7. L'analisi filologica di cui all'art. 61 può dimostrare valori culturali diversi da quelli indicati dal PI, in tal caso sono consentiti, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale, tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore accertate senza che ciò comporti variante urbanistica.

Art. 61 – Analisi filologica

1. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria, i progetti di intervento nelle Unità Edilizie di valore culturale con presenza di edifici classificati dal PI nelle categorie di valore 1, 2a, 2b e 3, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti finalizzata ad una approfondita conoscenza del costruito e del contesto paesaggistico. L'analisi deve comprendere l'intera Unità Edilizia.
2. L'analisi filologica va allegata alla documentazione dei progetti di intervento e deve essere sviluppata secondo quanto indicato nel presente articolo.
3. La conoscenza del costruito e del contesto paesaggistico risultano elementi fondamentali dell'iter progettuale, perché consentono la valutazione della compatibilità degli interventi di riuso e valorizzazione.
4. Il percorso della conoscenza si articola nelle seguenti attività, tendenti a definire un modello interpretativo del manufatto che consentirà di stabilire le modalità degli interventi affinché sia garantito il mantenimento delle caratteristiche peculiari dell'edificio:
 - a) identificazione della costruzione e della sequenza delle trasformazioni occorse, tramite l'utilizzo di fonti documentali e analisi dirette sul manufatto, in grado di far emergere la storia della stessa. L'analisi riguarda non solo la definizione della possibile cronologia costruttiva, ma costituisce anche la prima fase interpretativa, in grado di cogliere i caratteri costitutivi del manufatto e le sue relazioni con l'ambito di pertinenza e il corrispondente morfotipo agrorurale o degli insediamenti storici urbani;
 - b) valutazione dell'assetto stereometrico della fabbrica, intesa come descrizione planivolumetrica complessiva e individuazione delle caratteristiche degli elementi costitutivi, comprensiva delle informazioni sull'eventuale stato del danno strutturale (plessi deformativi, quadri fessurativi);
 - c) caratterizzazione materico-costruttiva (tipologia e tessitura delle murature, tipologia ed orditura dei solai, struttura e riempimento delle volte, ammorsamenti murari, eventuali indebolimenti, entità e tipologia di appoggio degli orizzontamenti, dispositivi di contenimento delle spinte, degrado dei materiali, ecc.) e dello stato di danno, inteso come degrado; riguarda inoltre l'accertamento del tipo e della consistenza del sistema di fondazione, unitamente alla caratterizzazione geotecnica del terreno;
 - d) definizione del modello complesso in grado di verificare la sostenibilità e compatibilità dell'eventuale progetto con la consistenza e i caratteri dell'esistente, valutando la destinazione d'uso ipotizzata e le relative azioni.



5. La restituzione complessiva dovrà consentire la lettura, nell'insieme dei caratteri emersi, dello stato di conservazione con la possibilità di evincere eventuali fenomeni di esaltazione del degrado e dello stato di danno per le verifiche di capacità residua dell'organismo resistente.
6. L'indagine conoscitiva dovrà essere estesa agli spazi scoperti, alla morfologia del suolo, alle alberature (con riconoscimento delle specie), alle pavimentazioni esterne, alle recinzioni e ad ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
7. La definizione e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

Art. 62 – Progetto di massima e stralci funzionali per interventi sulle Unità Edilizie di valore culturale

1. Nelle Unità Edilizie di valore culturale, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli che non modificano l'aspetto esteriore degli edifici o le parti strutturali, il PI prescrive l'intervento unitario. È possibile procedere per stralci funzionali mediante la redazione di un progetto di massima, quale strumento di coordinamento progettuale, redatto sulla base dell'analisi filologica di cui all'art. 61.
2. Il progetto di massima provvede alla verifica e alla precisazione dell'Unità Edilizia ed alla definizione degli stralci funzionali per l'esecuzione degli interventi in tempi diversi e può essere approvato contestualmente al progetto definitivo allegato alla richiesta di titolo abilitativo all'intervento edilizio del primo stralcio funzionale.
3. Il progetto di massima deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo sugli immobili interni all'Unità Edilizia. Qualora una parte degli aventi titolo non sia disponibile a sottoscrivere il progetto di massima, questo può essere sottoscritto dai soli titolari dell'immobile oggetto della richiesta di titolo abilitativo all'intervento edilizio. In tal caso il richiedente dovrà dimostrare di aver notificato, agli aventi titolo dissenzienti, i contenuti del progetto di massima almeno 30 giorni prima della conclusione del procedimento.
4. Il progetto di massima costituisce il riferimento dei progetti d'intervento riferiti ai vari stralci funzionali e può essere precisato in sede di definizione dei titoli abilitativi dei singoli interventi.
5. Il progetto di massima degli interventi deve contenere i seguenti elaborati in scala non inferiore a 1:200:
 - a) Planimetrie dello stato di fatto e di progetto delle aree scoperte, estesa alle aree pubbliche contigue, con l'indicazione della presenza di recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pozzi, alberature ed altri elementi di arredo che connotano il contesto, comprensive delle quote piano altimetriche;
 - b) Piante e prospetti dello stato di fatto degli edifici, comprensive delle quote necessarie per determinare superfici, volumi e altezze;
 - c) Schemi di massima dei prospetti e delle sezioni, con la configurazione dei tetti, necessari in particolare per la definizione delle quote di gronda e della composizione delle forometrie da



coordinare negli interventi eseguiti per stralci funzionali, con indicazione dei materiali di finitura e dei colori.

Art. 63 – Applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 della LR n° 14/2019 “Veneto 2050” sulle Unità Edilizie di valore culturale

1. Nelle Unità Edilizie di valore culturale disciplinate dal PI attraverso schede normative con previsioni puntuali, le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 della LR n° 14/2019 sono consentite quando espressamente indicato nelle schede, nel rispetto delle indicazioni per la disposizione e la conformazione dell'edificato di cui all'art. 102, delle Indicazioni per l'accesso, la percorrenza e l'utilizzo degli edifici a terra di cui all'art. 103 e delle Indicazioni per l'utilizzo del suolo di cui all'art. 104.
2. Nelle Unità Edilizie di valore culturale in cui non sono presenti schede normative del PI con previsioni puntuali, le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 della LR n° 14/2019:
 - a) non sono applicabili ai fabbricati di valore culturale classificati nelle categorie 1, 2a, 2b e 3;
 - b) non sono applicabili nei fabbricati ricadenti in Unità Edilizie interne al Centro Storico o in Unità Edilizie con presenza di edifici di valore culturale classificati nella categoria di valore 1;
 - c) sono applicabili sui fabbricati classificati nelle categorie 4a e 4b, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 64. Sono altresì applicabili sui fabbricati privi di valore culturale che non risultano in contrasto con i valori presenti nell'Unità Edilizia, purché gli interventi non incidano negativamente sulla percezione visiva degli altri immobili tutelati e comunque senza comprometterne i valori.

Art. 64 – Interventi sulle Unità Edilizie di valore culturale

1. Il PI individua le Unità Edilizie e gli edifici di valore culturale. Per ogni edificio è indicata la categoria di valore di appartenenza tra quelle indicate all'art. 60. Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei vincoli, della disciplina generale per gli immobili di valore culturale ed inoltre della disciplina specifica di cui al presente articolo riferita alle singole categorie di valore.
2. Ai fini dell'individuazione dei tipi di intervento applicabili, ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001, gli immobili presenti nelle unità edilizie di valore culturale appartenenti alle categorie di valore 1, 2a, 2b e 3, indipendentemente dalla zona in cui ricadono, sono sempre considerati dal PI come ricadenti nelle zone A, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ambiti di particolare pregio storico e architettonico in quanto a questi assimilabili.
3. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria, i progetti di intervento nelle Unità Edilizie di valore culturale con edifici classificati dal PI nelle categorie di valore 1, 2a, 2b e 3:
 - a) devono essere redatti sulla base dell'analisi filologica di cui all'art. 61 ed estesi all'intera Unità Edilizia o essere coordinati dal progetto di massima di cui all'art. 62;
 - b) devono essere sviluppati seguendo le indicazioni di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, le cui indicazioni costituiscono linee di indirizzo da



seguire in particolar modo per gli interventi nelle Unità edilizie di maggior valore, mentre nelle Unità Edilizie di minor valore solamente per le componenti di documentato valore culturale.

4. Per gli immobili di valore culturale per i quali il PI individua l'ambito di tutela senza specificare le singole Unità Edilizie, in assenza della loro definizione mediante variante urbanistica, si considera l'ambito di tutela equivalente ad un'unica Unità Edilizia, sulla quale è prescritto l'intervento unitario, fatta salva la possibilità di operare per stralci funzionali come previsto all'art. 62 comma 1.
5. Nelle Unità Edilizie del Centro Storico o in presenza di edifici di valore culturale classificati nella categoria di valore 1, gli interventi sono disciplinati da schede normative di dettaglio con previsioni puntuali. In assenza di scheda normativa, sull'Unità Edilizia sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
6. **Categoria di valore 1**, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzate all'esecuzione di un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Comprendono le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche degli edifici, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale. Gli interventi sono da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a) restauro degli aspetti architettonici o ripristino delle parti alterate mediante:
 - i) il restauro o il ripristino dei paramenti esterni ed interni di documentato valore culturale;
 - ii) il restauro o il ripristino degli ambienti interni di documentato valore culturale;
 - iii) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - iv) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - v) il mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
 - vi) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - vii) il restauro, il recupero o eventualmente l'integrazione con metodi e tecnologie proprie del restauro, degli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci, ecc.) che esterni (stipiti, davanzali ed altri elementi lapidei, davanzali in pietra, fregi, mensole, cornici, marcapiani, serramenti, forature ovali, camini, ecc.). Gli elementi eventualmente alterati nel tempo da modifiche inadeguate dovranno essere riportati alle caratteristiche e dimensioni originarie;
 - b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - i) murature portanti sia interne che esterne;
 - ii) solai e volte;
 - iii) scale;



- iv) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - e) adeguamento statico, anche in funzione antisismica, con riferimento alle Linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni;
 - f) l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità immobiliari, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche originarie dell'edificio;
 - g) ogni altro intervento autorizzato dalla competente Soprintendenza per gli immobili tutelati ai sensi del DLgs n° 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
7. **Categorie di valore 2a e 2b.** sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale limitata alle componenti che non presentano valore culturale, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi sono da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - i) il restauro e il ripristino dei paramenti esterni, sui quali sono consentite parziali modifiche tendenti alla ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo comprese nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, evitando generalizzati aumenti dimensionali delle forometrie e sistematico inserimento di davanzali e stipiti di evidente matrice contemporanea;
 - ii) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - iii) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - iv) il mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
 - b) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali di antica origine:
 - i) murature portanti sia interne che esterne;
 - ii) solai e volte;
 - iii) scale principali;
 - iv) tetto. Il manto di copertura sarà in cotti di cotto del tipo tradizionale, con il recupero, per la parte superiore, di quelli vecchi. È ammessa l'apertura di lucernari di modeste dimensioni con esclusione, di norma, nei prospetti principali;



- c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - e) è ammesso l'adeguamento alle altezze minime dei locali stabilite dalle norme vigenti mediante la modifica delle quote dei solai che non presentano elementi di pregio e/o decorazioni particolari, senza modificare le quote delle finestre, delle linee di gronda e del colmo della copertura. Non è ammessa la sostituzione dei solai con struttura in legno con solai in altri materiali estranei all'impianto originario;
 - f) il ricavo di più unità immobiliari deve rispettare le caratteristiche strutturali e tipologiche originarie dell'edificio.
8. **Categoria di valore 3**, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale limitata alle componenti che non presentano valore culturale, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - i) il restauro e il ripristino dei fronti esterni sui quali sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio di valore culturale;
 - ii) il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda di antica origine;
 - iii) il mantenimento e/o ripristino delle porticate e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
 - b) consolidamento e nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali di antica origine:
 - i) murature portanti esterne;
 - ii) tetto. Il manto di copertura sarà in coppi di cotto del tipo tradizionale, con il recupero, per la parte superiore, di quelli vecchi. È ammessa l'apertura di lucernari di modeste dimensioni.
 - c) eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - e) la ricostruzione, in coerenza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio di valore culturale esistente, di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - f) il ricavo di più unità immobiliari deve rispettare le caratteristiche strutturali e tipologiche originarie dell'edificio.
 - g) ristrutturazione e/o ricostruzione delle parti prive di valore culturale. È comunque sempre esclusa la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.



4. **Interventi ammessi:**
 - a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 18;
 - b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo.
 - c) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui al Capo I - Titolo II delle presenti NTO in rapporto alla categoria di valore di appartenenza.
5. **Parametri edilizi:** Quelli indicati nel Repertorio Normativo;
6. Per le opere incongrue e gli elementi di degrado come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. f) della LR n° 14/2017 e per le attività produttive in zona impropria di cui all'art. 80, presenti nelle zone B e C1, anche non individuate puntualmente dal PI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 105. Per la riconversione dei volumi esistenti si applicano, in particolare, le indicazioni di cui al comma 6 del medesimo articolo nei limiti del Dato Dimensionale Convenzionale (DDC).
7. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 128.

Art. 74 – Zone “C1.1” nuclei residenziali in territorio extraurbano

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, individua, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i “nuclei residenziali in territorio extraurbano” classificandoli come ZTO C1.1.
2. **Destinazioni d'uso:** quelle indicate all'art. 71 per le zone a prevalente destinazione residenziale, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo e con le seguenti limitazioni:
 - a) Sono ritenuti compatibili gli annessi rustici e le attività artigianali esistenti, limitatamente alle attività artigianali ed agricole che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro della zona e con un massimo mq. 251 di superficie utile e mc 1001 di volume;
 - b) Le attività commerciali sono limitate agli esercizi di vicinato a causa dell'inadeguatezza della viabilità e carenza di infrastrutture tecnologiche;
 - c) Sono escluse le stalle e gli allevamenti zootecnici;
 - d) Sono sempre escluse le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con le caratteristiche prevalentemente residenziali della zona o non coerenti con il contesto.
3. **Modalità d'intervento:** gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati negli elaborati del PI ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001 o previa approvazione di un PUA come previsto all'art. 7 comma 2.



4. Interventi ammessi sull'edificato esistente:

- a) sono sempre ammessi sull'edificato esistente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione, esclusi gli edifici destinati ad attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire e gli edifici con destinazioni non compatibili per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al PI, con tipologia uni-bifamiliare, anche per piani sovrapposti, sono ammessi ampliamenti per un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi. Tale aumento volumetrico può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, anche in corpo edilizio separato, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio e della zona C1.1;
- c) In caso di demolizione e ricostruzione o di conversione d'uso verso destinazioni residenziali di edifici la cui destinazione originaria non sia residenziale, il volume da riconvertire non può essere superiore al Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) determinato come indicato al comma 6 dell'art. 104. Nelle zone C1.1 il volume totale negli interventi di riconversione non può comunque superare mc 1.200, all'interno del quale possono essere realizzati fino ad un massimo di 4 alloggi. Sugli edifici recuperati ai sensi del presente comma non sono applicabili gli incrementi volumetrici di cui agli art. 6 e 7 della LR n° 14/2019;
- d) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui al Capo I - Titolo V delle presenti NTO in rapporto alla categoria di valore di appartenenza.

5. Interventi puntuali di nuova edificazione: il PI individua nelle zone C1.1 i "lotti liberi" confermati del previgente PRG e i nuovi "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad una volumetria complessiva di mc 800 salvo diversa indicazione nel Repertorio Normativo, per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- a) è consentita la costruzione di un numero massimo di tre nuovi alloggi, fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nel Repertorio normativo;
- b) i terreni che costituiscono il "lotto libero" risultino in proprietà dei richiedenti o di loro parenti fino al terzo grado, da data antecedente la data di entrata in vigore del PAT (22/10/2016). La prescrizione è soddisfatta anche quando la proprietà è rappresentata da società di persone in cui un socio presenta il medesimo grado di parentela con i richiedenti;
- c) nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sul "lotto libero" entro 5 anni dall'approvazione della variante che ha previsto il lotto libero, la validità della previsione urbanistica decade;
- d) al momento del rilascio dell'atto abilitativo all'edificazione il titolare dovrà impegnarsi:
 - i) ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;



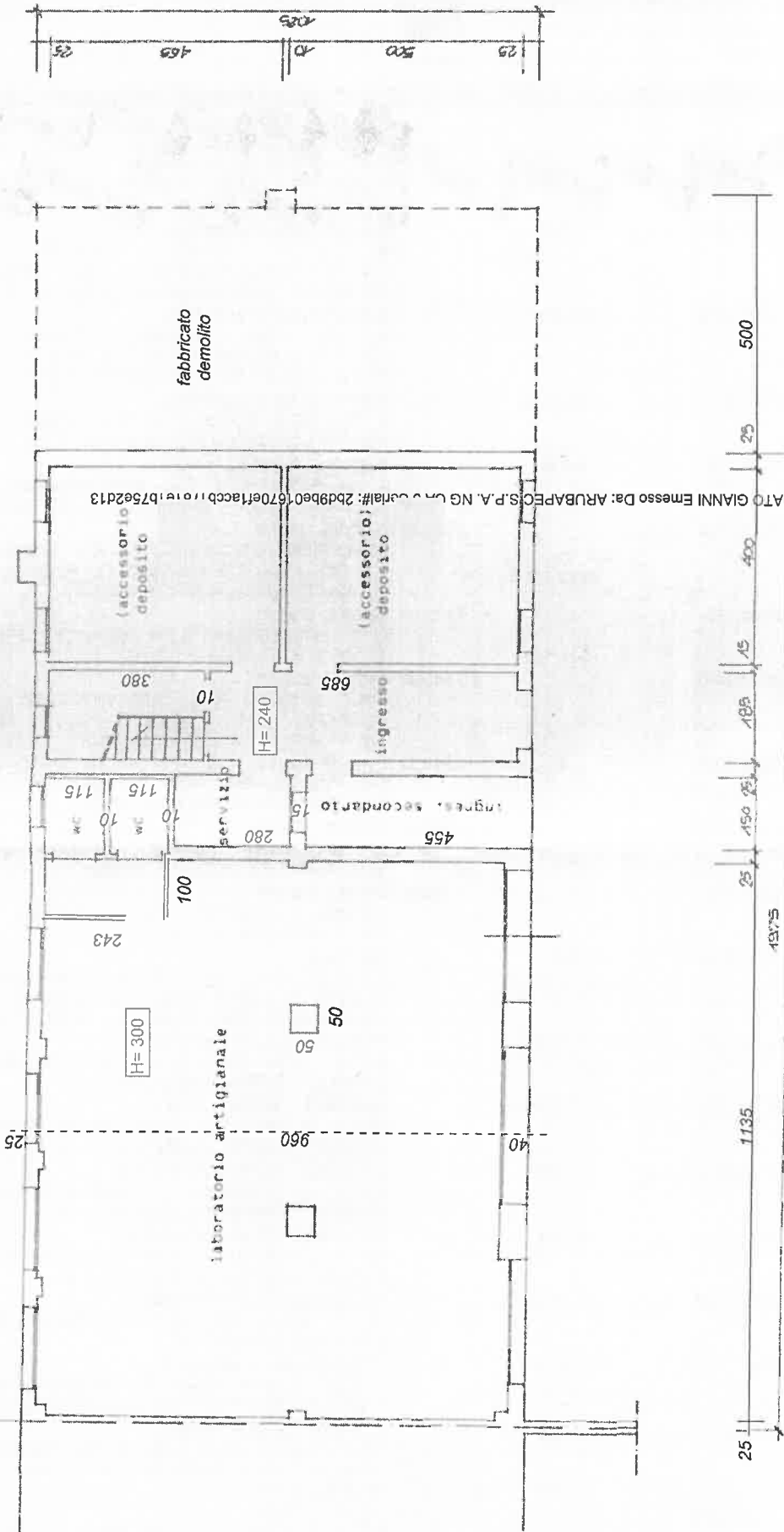
- ii) ad integrare gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica qualora se ne ravvisasse la carenza;
 - iii) nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano direttamente eseguibili, alla loro monetizzazione;
 - iv) ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - v) al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
 - vi) ad istituire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione (comprensiva delle unità immobiliari residenziali in essa previste) nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che il Comune potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata. Lo schema tipo dell'atto unilaterale d'obbligo verrà definito con deliberazione del Consiglio Comunale, così come i termini delle azioni risarcitorie, consistenti in un contributo sottoforma di versamento finanziario, commisurato al plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche attribuite con il Piano degli Interventi.
- e) L'elenco dei lotti liberi previsti è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi il quale riporta anche eventuali prescrizioni attuative puntuali.
6. **Parametri edilizi:** sono applicabili i parametri edificatori sotto indicati:
- a) quelli indicati nel Repertorio Normativo o delle eventuali diverse indicazioni maggiormente restrittive contenute negli elaborati grafici che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo;
 - b) quando previsto nel RN, è ammessa l'edificazione di crediti edilizi che devono essere generati esclusivamente da interventi di riqualificazione in zona agricola o in nuclei residenziali in territorio extraurbano, in ogni caso con il limite per singolo intervento di mc 1.200 in aggiunta alle capacità edificatorie proprie del lotto;
 - c) nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e nei casi di atterraggio di crediti edilizi l'indice di edificabilità fondiario non può comunque superare 1,2 mc/mq.
7. **Caratteri tipologici:** dato il contesto rurale o periurbano nel quale si collocano i nuclei residenziali in territorio extraurbano gli interventi devono rispettare le tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici previste per la zona agricola di cui all'art. 119.
8. **Interventi di riqualificazione del contesto connessi agli interventi edilizi:** tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati a interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi. Gli interventi da eseguire sono già in parte



indicati negli elaborati grafici del PI e sono da valutare caso per caso sulla base delle condizioni oggettive del contesto di riferimento in cui ricade l'intervento:

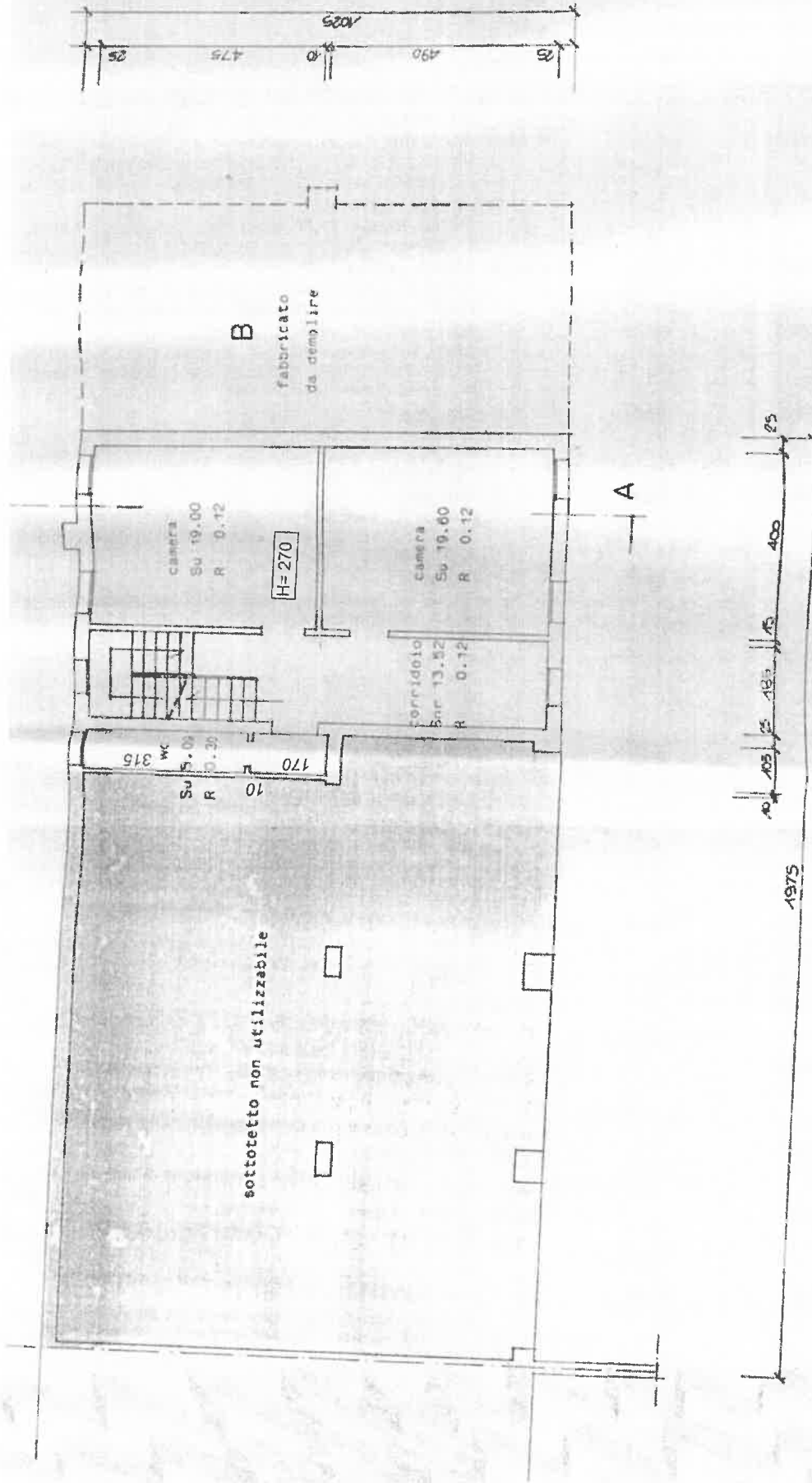
- a) individuazione di aree a servizio della residenza compatibili con il contesto rurale e residenziale quali aree private destinate a parcheggio, slarghi per la sosta di automezzi di servizio, tratti di percorsi ciclabili di interesse generale come quelli di connessione tra i vari centri urbani o con gli itinerari ciclo turistici;
 - b) mantenimento o ripristino di siepi e filari esistenti o realizzazione di nuovi filari e siepi con specie autoctone;
 - c) definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale prevedendo la dotazione di fasce verdi alberate autoctone lungo i margini dei nuclei residenziali nei fronti ove occorra, al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;
 - d) riordino delle volumetrie relative a pertinenze dell'immobile principale legittime o legittimate prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, l'accorpamento dei volumi privilegiando soluzioni in ampliamento o comunque in prossimità dell'immobile principale; ciò al fine di caratterizzare le porzioni di terreno libere in zona C1.1 come aree verdi di bordo e mitigazione tra ambiente residenziale e ambiente rurale;
 - e) realizzazione di spazi a parcheggio privati di uso pubblico esterni alla recinzione del lotto attrezzati come fasce a verde lungo strada per una superficie di 7,5 mq per abitante teorico con un minimo di 1 posto auto per ogni alloggio. Gli stalli devono essere ricavati in modo tale che lo spazio di manovra non invada la strada in modo pericoloso; a tal fine gli stalli dovranno essere ricavati in una fascia di larghezza minima pari a 2,50 m con sviluppo parallelo alla strada stessa;
 - f) individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche attraverso l'unificazione e la chiusura di accessi carrai esistenti;
 - g) esecuzione di tutte le opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.
9. **Recinzioni:** la costruzione di recinzioni in zona C1.1 è ammessa nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 121 per le recinzioni in territorio agricolo ed ai margini delle zone agricole.
10. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 128.
11. **Fase transitoria:** per i "lotti liberi" del previgente PRG confermati dal PI e specificatamente identificati negli elaborati grafici, i requisiti sulla proprietà di cui al comma 5 lett. b), le prescrizioni sulla decadenza di cui al comma 5 lett. d) e il divieto di alienazione di cui al comma 5 lett. e) punto vi) non sono applicabili qualora gli atti abilitativi all'esecuzione del nuovo edificio siano rilasciati entro anni 5 anni dalla data di entrata in vigore della variante generale al PI.





Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPECS P.A. NG CM Certia#: 2bd9be01670ef1accb110e1b75e2d13





R.G.E. 356/2022 lotto UNICO										S. I. N.			VALORI					
Superfici Interne Nette										Commerciali			€./mq.	€.	€.			
Valore di mercato										per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	per sub		
P. TERRA		Hm.	m.n.	586	sub. 2	181,74				65,95	1,00	65,95	181,74	65,95	290	19,094	19,094	
laboratorio		3,00	6,87	x	9,60	mq.									290	19,094		
		Hm.	m.n. 587 sub. 3									46,46					13,450	
laboratorio		3,00	4,48	x	9,60	mq.				43,01	1,00	43,01			290	12,451		
W.C.		2,40	1,15	x	1,50	mq.				1,73	1,00	1,73			290	499		
W.C.		2,40	1,15	x	1,50	mq.				1,73	1,00	1,73			290	499		
			m.n. 587 sub. 6									30,73					8,896	
ingresso		2,40	4,55	x	1,50	mq.				6,83	1,00	6,83			290	1,976		
ingresso		2,40	6,85	x	1,85	mq.				12,67	1,00	12,67			290	3,669		
sottoscala		2,40	3,80	x	1,85	mq.				7,03	1,00	7,03			290	2,035		
W.C.		2,40	2,80	x	1,50	mq.				4,20	1,00	4,20			290	1,216		
			m.n. 587 sub. 7									38,60					11,175	
deposito		2,40	4,00	x	4,65	mq.				18,60	1,00	18,60			290	5,385		
deposito		2,40	4,00	x	5,00	mq.				20,00	1,00	20,00			290	5,790		
		Hm.	m.n. 587 sub. 5				57,21						57,21					16,564
P. PRIMO																		
disimpegno		2,70	1,85	x	7,31	mq.				13,52	1,00	13,52			290	3,914		
camera		2,70	4,00	x	4,75	mq.				19,00	1,00	19,00			290	5,501		
camera		2,70	4,00	x	4,90	mq.				19,60	1,00	19,60			290	5,674		
anti b.		2,70	1,70	x	1,05	mq.				1,79	1,00	1,79			290	517		
bagno		2,70	3,15	x	1,05	mq.				3,31	1,00	3,31			290	958		
Area Scoperta			m.n. 586 sub. 1				mq.				83	0,06	4,97	4,97	290	1,439	1,439	
Area Scoperta			m.n. 587 sub. 4				mq.				504	0,06	30,19	30,19	290	8,740	8,740	
Capacità edifi. residua							mc.				0,00					0	0	
Totale						238,95				238,95		274,11	274,11	274,11	Tot.	79,400	79,400	
															Oneri	-	-	
															Totale	79,400	79,400	



R.G.E. 356/2022 lotto UNICO			S. I. N.					VALORI	
Superfici Interne Nette			Nette		Commerciali			€/mq.	€.
Prezzo d'asta			per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	per sub
P. TERRA	Hm.	m.n. 586 sub. 2	181,74					230	15.137
laboratorio	3,00	6,87 x 9,60	mq.	65,95	1,00	65,95	181,74	230	15.137
	Hm.	m.n. 587 sub. 3							10.663
laboratorio	3,00	4,48 x 9,60	mq.	43,01	1,00	43,01		230	9.871
W.C.	2,40	1,15 x 1,50	mq.	1,73	1,00	1,73		230	396
W.C.	2,40	1,15 x 1,50	mq.	1,73	1,00	1,73		230	396
		m.n. 587 sub. 6							7.052
ingresso	2,40	4,55 x 1,50	mq.	6,83	1,00	6,83		230	1.566
ingresso	2,40	6,85 x 1,85	mq.	12,67	1,00	12,67		230	2.908
sottoscala	2,40	3,80 x 1,85	mq.	7,03	1,00	7,03		230	1.613
W.C.	2,40	2,80 x 1,50	mq.	4,20	1,00	4,20		230	964
		m.n. 587 sub. 7							8.859
deposito	2,40	4,00 x 4,65	mq.	18,60	1,00	18,60		230	4.269
deposito	2,40	4,00 x 5,00	mq.	20,00	1,00	20,00		230	4.590
		m.n. 587 sub. 5	57,21				57,21		13.131
P. PRIMO	Hm.	m.n. 587 sub. 5	57,21						
disimpegno	2,70	1,85 x 7,31	mq.	13,52	1,00	13,52		230	3.103
camera	2,70	4,00 x 4,75	mq.	19,00	1,00	19,00		230	4.361
camera	2,70	4,00 x 4,90	mq.	19,60	1,00	19,60		230	4.498
anti b.	2,70	1,70 x 1,05	mq.	1,79	1,00	1,79		230	410
bagno	2,70	3,15 x 1,05	mq.	3,31	1,00	3,31		230	759
Area Scoperta		m.n. 586 sub. 1	mq.	83	0,06	4,97	4,97	230	1.141
Area Scoperta		m.n. 587 sub. 4	mq.	504	0,06	30,19	30,19	230	6.929
Capacità edifi. residua			mc.	0,00					0
		Totale	238,95	238,95		274,11	274,11	Tot.	62.900
								Oneri	-
								Totale	62.900

R.G.E. 356/2022 lotto UNICO																	
Superfici Esterne Lorde																	
Valore di mercato																	
	Hm.	m.n. 586 sub. 2						m.n. 587 sub. 3						m ³			
		3,00	6,87	X	9,60	+	6,87	mq.	203,56	Commerciali		per sub	per vano		per sub		
S.E.L.																	
Lorde			coeff.			per vano			per piano			per sub			VALORI		
per vano			per vano			per vano			per piano			per sub			€./mc.		
per vano			per vano			per vano			per piano			per sub			€.		
per vano			per vano			per vano			per piano			per sub			per sub		
per vano			per vano			per vano			per piano			per sub			per sub		
per vano			per vano			per vano			per piano			per sub			per sub		
P. TERRA																	
laboratorio	3,00	6,87	X	9,60	+	6,87	mq.	203,56	72,82	1,00	72,82	203,56	72,82	90	19,768	19,768	
laboratorio																	
W.C.	2,40	4,48	X	9,60	+	4,71	mq.		47,72	1,00	47,72		143,16	90	12,955		
W.C.	2,40	1,15	X	1,50	+	0,93	mq.		2,65	1,00	2,65		6,37	90	576		
W.C.	2,40	1,15	X	1,50	+	0,55	mq.		2,28	1,00	2,28		5,47	90	495		
ingresso																	
ingresso	2,40	4,55	X	1,50	+	1,14	mq.		7,96	1,00	7,96		19,11	90	1,729		
sottoscala	2,40	6,85	X	1,85	+	0,46	mq.		13,14	1,00	13,14		31,52	90	2,853		
W.C.	2,40	3,80	X	1,85	+	0,46	mq.		7,49	1,00	7,49		17,98	90	1,627		
deposito	2,40	2,80	X	1,50	+	0,93	mq.		5,13	1,00	5,13		12,30	90	1,113		
deposito																	
deposito	2,40	4,00	X	4,65	+	3,03	mq.		21,63	1,00	21,63		51,91	90	4,697		
P. PRIMO																	
disimpegno	2,70	1,85	X	7,31	+	2,29	mq.	67,18	22,75	1,00	22,75	67,18	67,18	90	3,863		
camera	2,70	4,00	X	4,75	+	3,06	mq.		15,81	1,00	15,81		42,69	90	3,863		
camera	2,70	4,00	X	4,90	+	2,72	mq.		22,06	1,00	22,06		59,57	90	5,390		
anti b.	2,70	1,70	X	1,05	+	0,43	mq.		22,32	1,00	22,32		60,25	90	5,452		
bagno	2,70	3,15	X	1,05	+	1,47	mq.		2,22	1,00	2,22		5,99	90	542		
Area Scoperta							mq.		4,78	1,00	4,78		12,90	90	1,167		
Area Scoperta							mq.		83	0,06	4,97	4,97	€./mq.	20	1,660	1,660	
Capacità edifi. residua							mq.		504	0,06	30,19	30,19	€./mq.	20	10,080	10,080	
Totale						270,74			270,74			305,90			305,90		
												Tot.			78.900		
												Oneri			-		
												Totale			78.900		



R.G.E. 356/2022 lotto UNICO																
Superfici Esterne Lorde																
Prezzo d'asta																
	Hm.	m.n. 586 sub. 2			203,56 mq.	Lorde			S.E.L.			m ³			VALORI	
		6,87	x	9,60		+	6,87	per vano	per piano	per sub	per vano	per vano	per vano	per vano	per sub	per sub
P. TERRA																
laboratorio	3,00	6,87	x	9,60	+	6,87	mq.	72,82	1,00	72,82	203,56	72,82	218,45	72	15,741	15,741
m.n. 587 sub. 3																
laboratorio	3,00	4,48	x	9,60	+	4,71	mq.	47,72	1,00	47,72		52,65	143,16	72	10,315	11,168
W.C.	2,40	1,15	x	1,50	+	0,93	mq.	2,65	1,00	2,65			6,37	72	459	
W.C.	2,40	1,15	x	1,50	+	0,55	mq.	2,28	1,00	2,28			5,47	72	394	
m.n. 587 sub. 6																
ingresso	2,40	4,55	x	1,50	+	1,14	mq.	7,96	1,00	7,96		33,72	19,11	72	1,377	5,830
ingresso	2,40	6,85	x	1,85	+	0,46	mq.	13,14	1,00	13,14			31,52	72	2,271	
sottoscala	2,40	3,80	x	1,85	+	0,46	mq.	7,49	1,00	7,49			17,98	72	1,296	
W.C.	2,40	2,80	x	1,50	+	0,93	mq.	5,13	1,00	5,13			12,30	72	886	
m.n. 587 sub. 7																
deposito	2,40	4,00	x	4,65	+	3,03	mq.	21,63	1,00	21,63			51,91	72	3,740	
deposito	2,40	4,00	x	5,00	+	2,75	mq.	22,75	1,00	22,75			54,60	72	3,934	
P. PRIMO																
m.n. 587 sub. 5																
disimpegno	2,70	1,85	x	7,31	+	2,29	mq.	15,81	1,00	15,81		67,18	42,69	72	3,076	
camera	2,70	4,00	x	4,75	+	3,06	mq.	22,06	1,00	22,06			59,57	72	4,292	
camera	2,70	4,00	x	4,90	+	2,72	mq.	22,32	1,00	22,32			60,25	72	4,341	
anti b.	2,70	1,70	x	1,05	+	0,43	mq.	2,22	1,00	2,22			5,99	72	431	
bagno	2,70	3,15	x	1,05	+	1,47	mq.	4,78	1,00	4,78			12,90	72	929	
m.n. 586 sub. 1																
Area Scoperta							mq.	83	0,06	4,97	4,97	4,97	€./mq.	16	1,328	1,328
m.n. 587 sub. 4																
Area Scoperta							mq.	504	0,06	30,19	30,19	30,19	€./mq.	16	8,064	8,064
Capacità edifi. residua							mc.	0,00							0	0
Totale																
							270,74	270,74		305,90	305,90	305,90	742,26	Tot.	62,900	62,900
														Oneri	-	-
														Totale	62,900	62,900



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

Via Guglielmo Marconi, 58; Provincia di Treviso - *Medaglia d'argento al valore civile*
Gemellato con la Città di Boves (CN) - Medaglia d'oro al valore civile e militare
Gemellato con la Città di Labastide St. Pierre (F)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 10 Del 11-02-21

ORIGINALE

**Oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI
ANNO 2021**

L'anno duemilaventuno il giorno undici del mese di febbraio alle ore 18:10, presso questa Sede Municipale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

PARISOTTO DIEGO	Sindaco	P
BARICHELLO ENRICO	Vice Sindaco	P
LUISON OMAR	Assessore	P
CANDIOTTO MICHELA	Assessore	P
CIVIERO ALESSIA	Assessore	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Sindaco PARISOTTO DIEGO assistito dal Segretario comunale Sorace Francesco

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI interamente i commi da 739 a 783 dell'art. 1, Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU.

VISTE altresì, tutte le disposizioni del D. Lgs. n. 504/1992, dell'art. 1, commi 161-169, della L. n. 296/2006, direttamente o indirettamente richiamate dalla L. n. 160/2019.

VERIFICATO che, ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;

Visto che la base imponibile delle aree edificabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto che nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/1978 (oggi disciplinate dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata comunque fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

Visto che l'art. 8 del Regolamento Comunale di disciplina della gestione dell'imposta municipale propria approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 19/05/2020 dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee ai soli fini indicativi i valori delle aree edificabili, fermo restando che i valori rimangono quelli di mercato e non sono quindi vincolanti né per il contribuente né per il Comune;

Visto che si ritiene utile indicare dei valori minimi di riferimento per facilitare l'attività di accertamento IMU da parte dell'ufficio tributi sulla base dell'apposito prospetto, predisposto dall'ufficio urbanistica relativo ai valori delle varie fattispecie di aree sottoriportato;

Valutato che in caso di ampliamento ammesso all'interno delle aree C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano verrà applicato il valore unitario riferito al mc di euro 90,00 in analogia al valore unitario riferito ai lotti liberi preesistenti con P.R.G. come da tabella;

Considerato che i valori definiti nella suddetta tabella sono da applicare alle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2021 precisando che non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento in quanto svolgono una mera funzione orientativa e non sono quindi vincolanti né per il contribuente né per il Comune, fermo restando che i valori rimangono quelli di mercato;

VISTO il Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 19/05/2020;
RICHIAMATO l'art. 106, comma 3-bis, del d.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, che ha differito il termine per la



deliberazione del bilancio di previsione 2021/2023 da parte degli enti locali al 31 gennaio 2021;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Interno 13 gennaio 2021 che ha ulteriormente differito il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021/2023 degli enti locali dal 31 gennaio 2021 al 31 marzo 2021;

VISTO il D.Lgs.267/2000;

ACQUISITI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli legalmente resi

DELIBERA

1. di approvare, i seguenti valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2021:

Comune di Castello di Godego			
Valori di riferimento aree fabbricabili anno 2021			
CLASSIFICAZIONE AREE			
Destinazione Urbanistica	Indice fondiario	Al mq o al mc	Valore unitario
Centro storico: Intervento diretto		Al mq	Euro 45,00
Centro storico: Piano attuativo		Al mq	Euro 45,00
	0,50	Al mq	Euro 90,00
Aree residenziali di completamento	0,35	Al mq	Euro 76,00
	0,20	Al mq	Euro 60,00
	Verde privato	Al mq	Euro 45,00
Aree residenziali di espansione da urbanizzare		Al mq	Euro 45,00
Aree industriali, artigianali e commerciali di completamento.	0,50 – 0,60	Al mq	Euro 60,00
Aree industriali, artigianali e commerciali di espansione da urbanizzare.		Al mq	Euro 38,00
Aree per attività produttive confermate con apposita scheda.		Al mq	Euro 38,00
Aree agricole		Al mq	Euro 10,00
Aree C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano		Al mq	Euro 20,00

Comune di Castello di Godego – atto di Giunta comunale n.10 del 11-02-2021



situazione "a": aree ricadenti in ZTO C1.1 contermini al fabbricato con ampliamento		
Aree C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano situazione "b": aree ricadenti in ZTO C1.1 isolate senza possibilità edificatorie	Al mq.	Euro 12,00
Aree C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano-verde privato	Al mq	Euro 12,00
Ambiti di edificabilità puntuale su lotto libero preesistente con P.R.G	Al mc	Euro 90,00
Ambiti di edificabilità puntuale su lotto libero nuovi con vincolo decennale	Al mc	Euro 60,00
Ambiti individuati dalle schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	Al mc	Euro 90,00
Ambiti relativi agli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola compresi nelle zone C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano	Al mc	Euro 60,00

2. di dare atto che il Responsabile dell'area Economico-finanziaria-segreteria è incaricato dell'esecuzione del seguente atto;
3. di allegare copia del presente provvedimento alla documentazione a corredo dell'approvando Bilancio di Previsione 2021-2023;
4. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 14 marzo 2013, n.33.

Stante l'urgenza, con separata votazione unanime favorevole legalmente espressa, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

<p>Il Presidente PARISOTTO DIEGO</p> <p><small>(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui al D. Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)</small></p>	<p>Il Segretario comunale Sorace Francesco</p> <p><small>(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui al D. Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)</small></p>
--	--

