

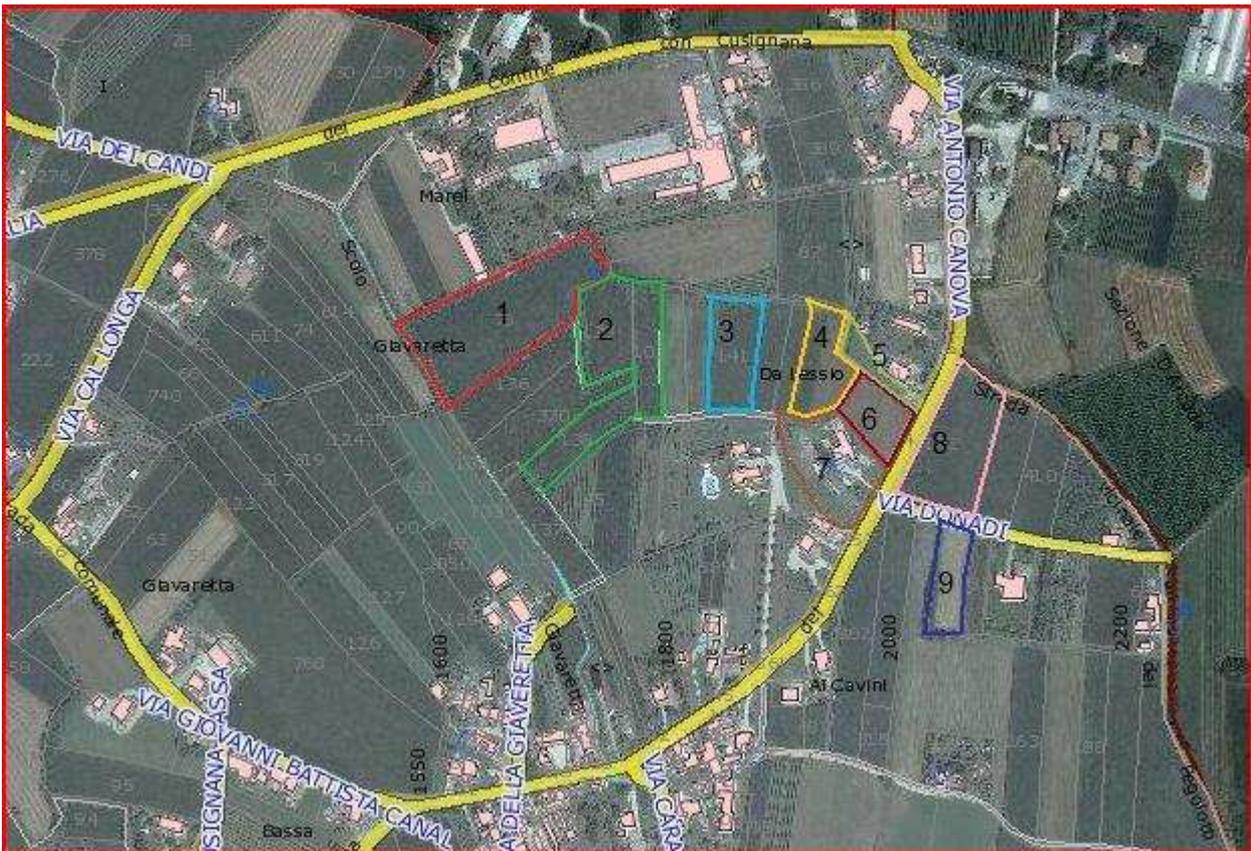


comune di
giavera del montello
provincia di treviso

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

FEDERALISMO DEMANIALE: COMPENDIO IMMOBILIARE
"GIAVARETTA GIAVARETTA"
Lotti n° 1-2-3-4-8-9

Via Antonio Canova
Via Donadi
Comune di Giavera del Montello
(Treviso)



Delibera Giunta Comunale n° 38 del 26/08/2016
INCARICO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DELLA PERIZIA DI STIMA



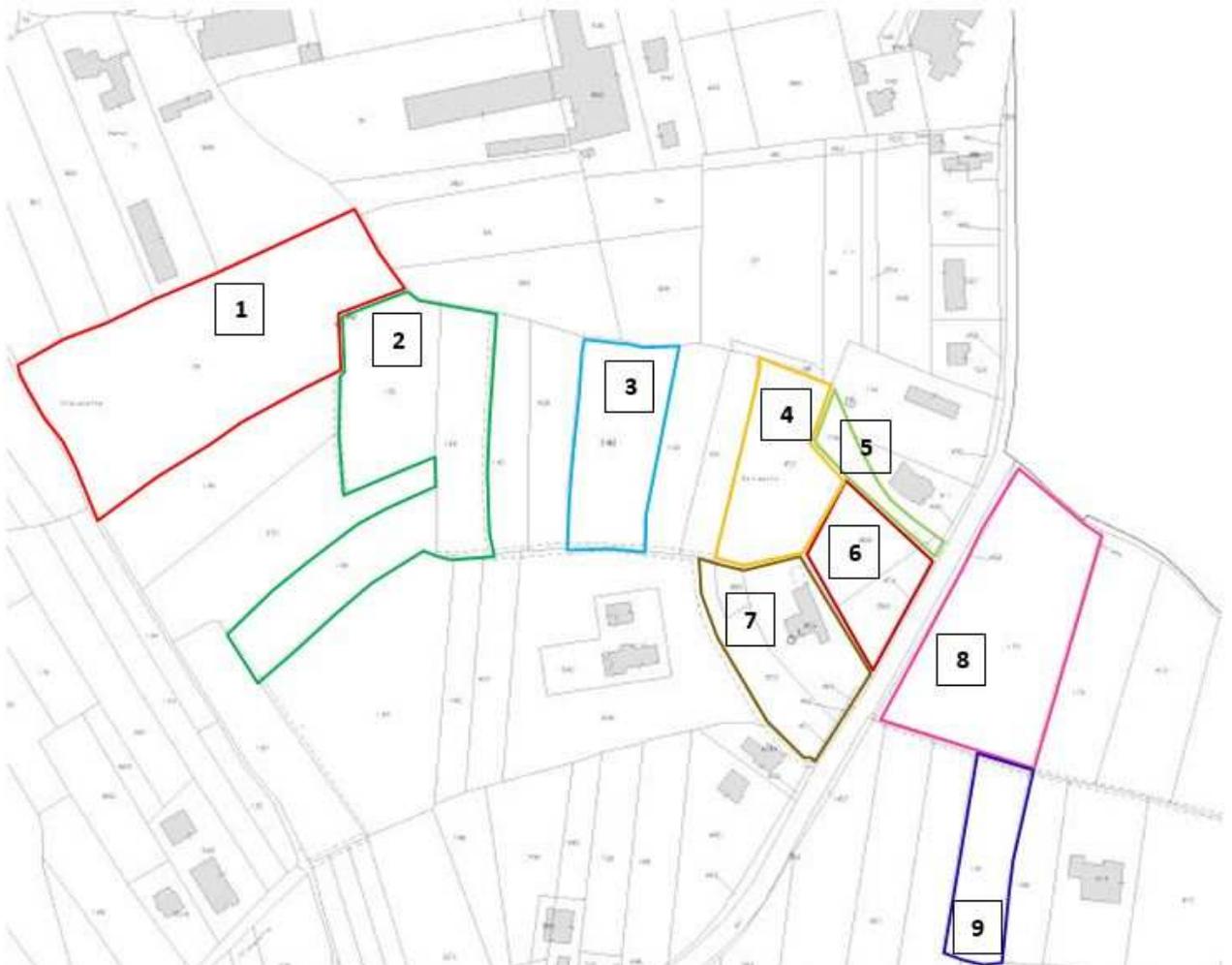
Indice

1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 5 -
2.UBICAZIONE	- 5-
3.DESCRIZIONE	- 7-
4.PROPRIETÀ	- 7-
5.INQUADRAMENTO URBANISTICO	- 7-
6.DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	- 9-
7.STATO DI MANUTENZIONE	- 11-
8.SITUAZIONE AFFITTUARIA E VINCOLI	- 14-
9.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 15-
10.CONCLUSIONE E VALUTAZIONE	- 15-
ALLEGATI	- 16 e seguenti --



Delibera Giunta Comunale n° 38 del 26/08/2016

PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
FEDRALISMO DEMANIALE COMPENDIO "GIAVARETTA GIAVARETTA"
SUDDIVISIONE IN LOTTI





SCHEDA RIASSUNTIVA - Lotti n° 1-2-3-4-8-9

N. Lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Tot. Superficie m ²	Reddito €	
							Dominicale	Agrario
1	13	78	Semin, Arbor	1	12582	12582	123,46	64,98
2	13	103	Sem, Arb, Irr	2	3140	10673	30,00	17,03
	13	138	Semin, Arbor	1	3305		32,43	17,07
	13	139	Seminativo	1	4228		38,21	21,84
3	13	141	Sem, Arb, Irr	3	4274	4274	34,21	19,87
4	13	857	Serra	U	3973	3973	92,33	41,04
8	13	172	Vigneto	2	8533	8533	83,73	48,48
9	13	181	Semin, Irrig	3	2679	2679	20,06	11,07

Scopo della valutazione: vendita

Epoca di riferimento della valutazione: ottobre, 2016

Data di ultimazione della valutazione: ottobre, 2016

Indirizzo: Via Antonio Canova (lotti n° 1-2-3-4 e Via Donadi lotti n°8-9), Comune di Giavera del Montello - TV

Descrizione: terreno pianeggiante

Data di costruzione: terreno, i lotti sono senza costruzioni

Consistenza catastale: come da scheda riassuntiva sopra riportata

Proprietà: Comune di Giavera del Montello

Attuale uso: agricolo

Identificativi catastali: come da scheda riassuntiva sopra riportata

Situazione locativa in essere

Conduttore: -----

Tipologia contratto: -----

Durata del contratto: -----

Canone annuo: -----

Situazione locativa proposta: nessuna

Conduttore: -----

Tipologia contratto: -----

Durata del contratto: -----

Canone annuo: -----

Canone: -----



1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” di cui al DUP 2016-2017-2018, esercizio 2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 30.04.2016, prevede l’alienazione del compendio immobiliare “Giavaretta Giavaretta”, poiché la finalità dell’acquisizione dal Demanio era quella della successiva alienazione.

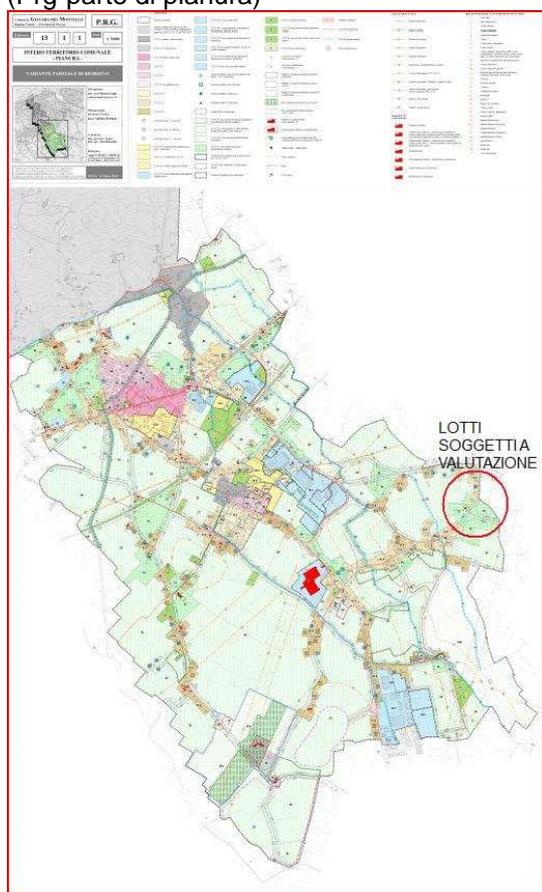
Con Delibera della Giunta Comunale n° 38 del 26/08/2016 è stato incarico all’Ufficio Tecnico Comunale della perizia di stima dei lotti come individuati nella delibera medesima.

2. UBICAZIONE

I Lotti oggetto di stima sono situati nella parte sud-est del territorio Comunale (come individuati nella planimetria sottostante) al confine con i Comuni di Arcade e Nervesa della Battaglia, sono collocati nella parte meridionale della frazione di Cusignana con accesso dalla Strada Comunale via Antonio Canova, si pongono in un contesto edilizio rurale caratterizzato da aree agricole da piccole attività artigianali e da edifici a destinazione residenziale-rurale.

La via Antonio Canova è direttamente collegata dalla Strada Provinciale n° 90 (via San Rocco) ad ovest e dalla Strada Provinciale n° 57 (via Fante d’Italia) ad est.

(Prg-parte di pianura)





3. DESCRIZIONE LOTTI

Terreno Agricolo

- Composizione del suolo misto ghiaioso;
- I lotti sono a conformazione prevalente rettangolare tranne i lotti 2 e 4 che presentano forma irregolare. La zona è pianeggiante.
- E' presente il sistema di irrigazione consortile;
- Coltura in atto: termine della annata agraria sono state svolte attività agricole tradizionali (mais, soia, frumento, orzo);
- Le aree limitrofe hanno caratteristiche analoghe;
- L'accesso carraio avviene da via Antonio Canova, poi attraverso servitù agricole, come sotto individuate:

Lotto 1: servitù catastale e attraverso lotti n° 2-3-7;

Lotto 2: servitù catastale e attraverso lotti n° 3-7;

Lotto 3: servitù catastale e attraverso lotto n° 7;

Lotto 4: servitù catastale e attraverso lotto n° 7;

Lotto 8: servitù catastale e attraverso lotto n° 9;

Lotto 9: servitù catastale e attraverso lotto n° 8;

4. PROPRIETÀ

Trattasi di aree in proprietà del Comune di Giavera del Montello acquisite mediante Decreto dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto n. 6072/2015 del 9.4.2015, registrato a Montebelluna il 21.4.2015 al n. 1054/3 e trascritto a Treviso il 22.4.2015 al n. 7947.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico in vigore è il Piano Regolatore Generale Approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2016 del 10/05/1994 e successive varianti parziali.

I lotti n° 1-2-3 ricadono in base la PRG vigente in z.t.o. E2 "agricola"

I lotti n° 4-8-9 ricadono in base la PRG vigente in z.t.o. E3 "agricola"

I lotti n° 8-9 ricadono in parte nella fascia di rispetto stradale;

Il lotto n° 1 ricade, in parte nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

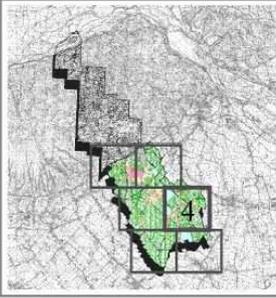
In zona agricola sono possibili edificazioni, con i requisiti e le condizioni della L.R. 11/2004, non sono presenti costruzioni edilizie nel lotto.



comune di giavera del montello

provincia di treviso

(prg - frontespizio)

Comune di: GIAVERA DEL MONTELLO Regione Veneto – Provincia di Treviso			P.R.G.	
Elaborato	13	3	4	Scala 1: 2.000
ZONE SIGNIFICATIVE - CUSIGNANA BASSA – SAN ROCCO -				
VARIANTE PARZIALE DI RIORDINO				
		Il Progettista: dott. arch. Bruno Goggi ordine architetti Treviso n° 302		
		Il Responsabile del Settore Tecnico geom. Adelino Durigan		
		Consulenti: dott. geol. Eros Tomio dott. agr. Gino Bolzonello		
		Redazione: studio UNITEC COOP Sc p. E. Ferrari 252 Montebelluna (TV) tel. 0423 497544 unitec.coop@tiscali.it		
<small>Adozione con D.U.C. n° 12 del 10/02/2005 e D.U.C. n° 41 del 03/12/2005 Approvazione con proposta di modifica D.U.C. n° 1075 del 30/06/09 Contribuzione alle opere: B. modifica con D.U.C. n° 48 del 20/10/2009 Approvazione definitiva con D.U.C. n° 30 del 16/02/2010 (1078 n° 11 del 02/02/2010)</small>				DATA: 16 Marzo 2010

(Prg)



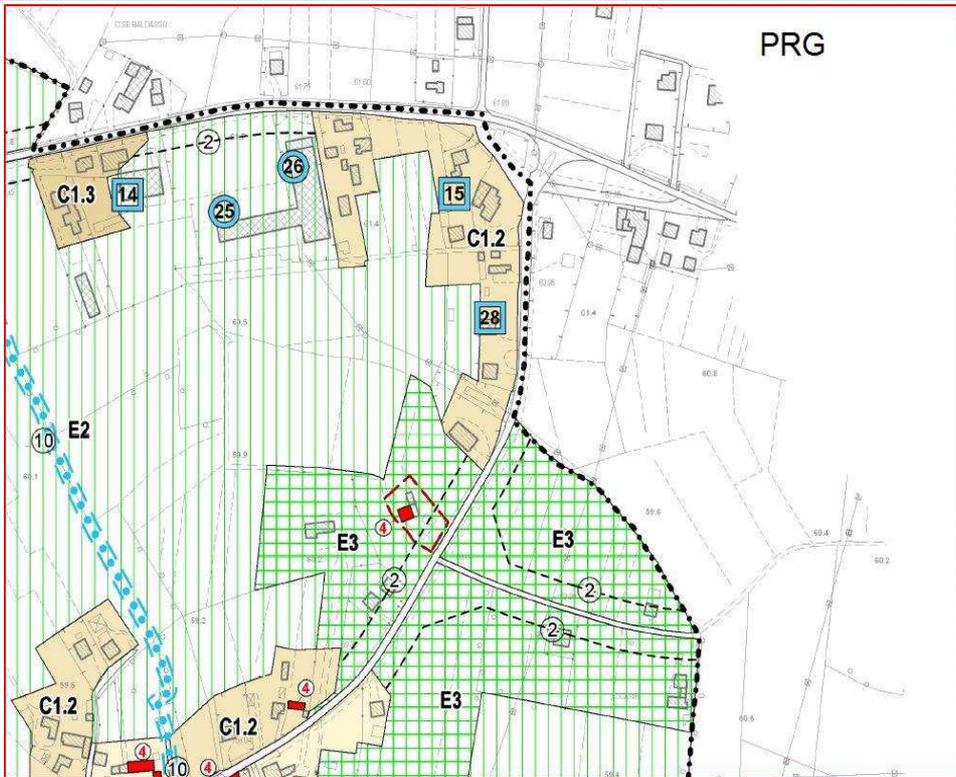


(Prg con individuazione dei lotti)

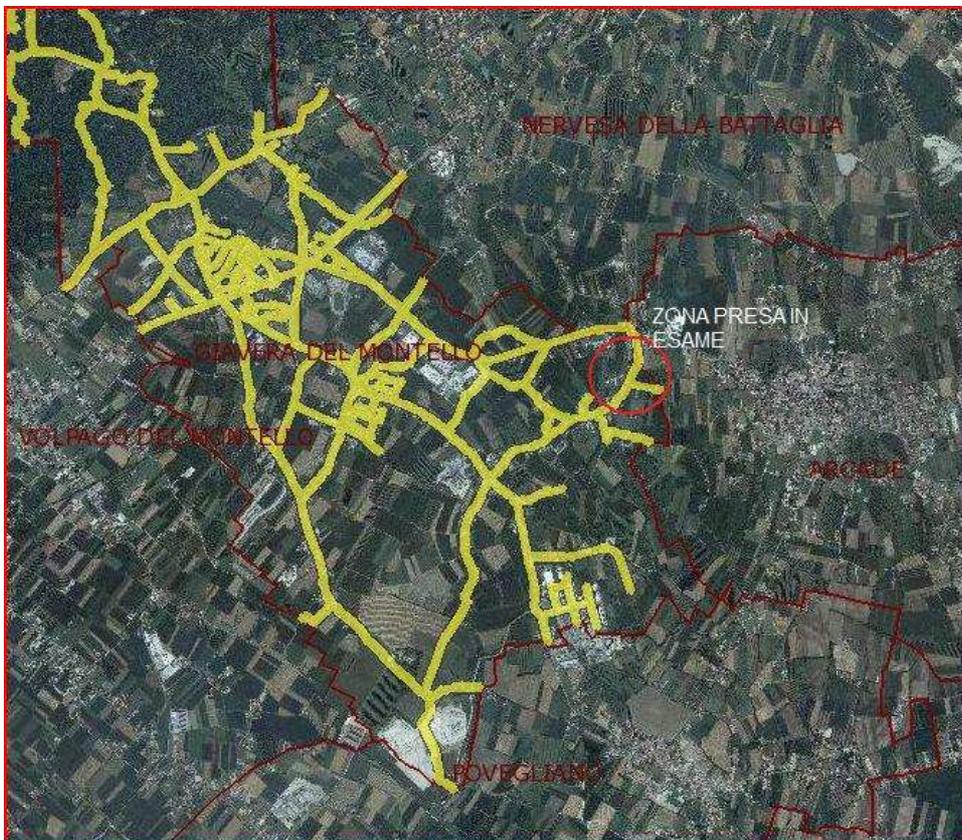


6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA

N. Lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Tot. Superficie m ²	Reddito €	
							Dominicale	Agrario
1	13	78	Semin, Arbor	1	12582	12582	123,46	64,98
	13	103	Sem, Arb, Irr	2	3140		30,00	17,03
2	13	138	Semin, Arbor	1	3305	10673	32,43	17,07
	13	139	Seminativo	1	4228		38,21	21,84
3	13	141	Sem, Arb, Irr	3	4274	4274	34,21	19,87
4	13	857	Serra	U	3973	3973	92,33	41,04
8	13	172	Vigneto	2	8533	8533	83,73	48,48
9	13	181	Semin, Irrig	3	2679	2679	20,06	11,07



(viabilità comunale in giallo)





7. STATO DI MANUTENZIONE

Il terreno si trova in buono stato di manutenzione e conservazione e risulta consono per le tradizionali pratiche agricole, come da documentazione sottostante.

(lotto 1 - ortofoto)

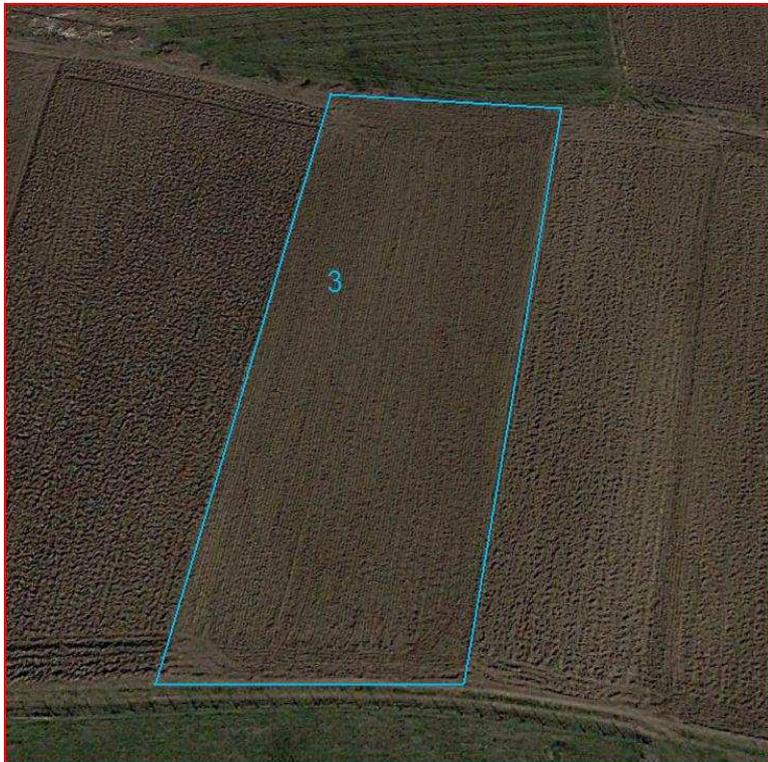


(lotto 2 - ortofoto)

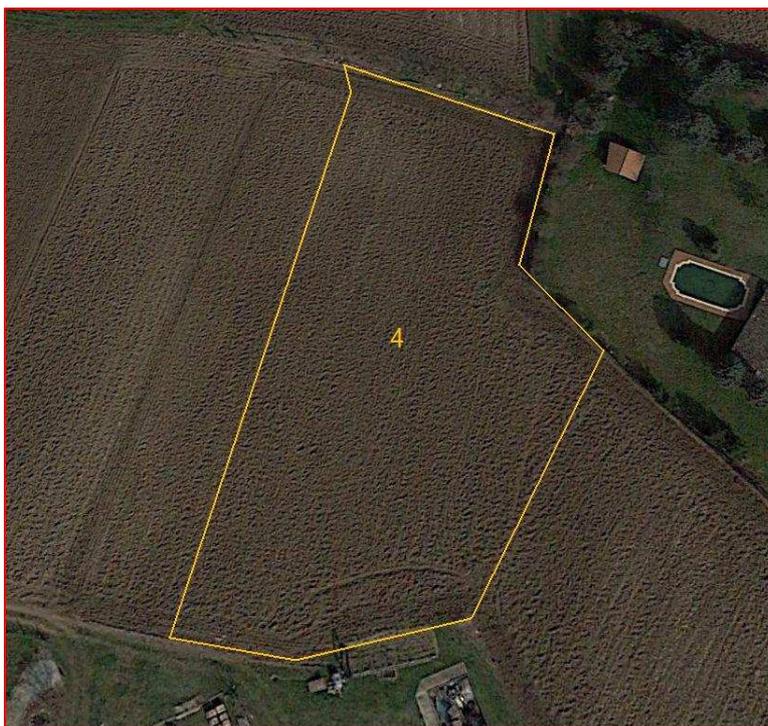




(lotto 3 - ortofoto)

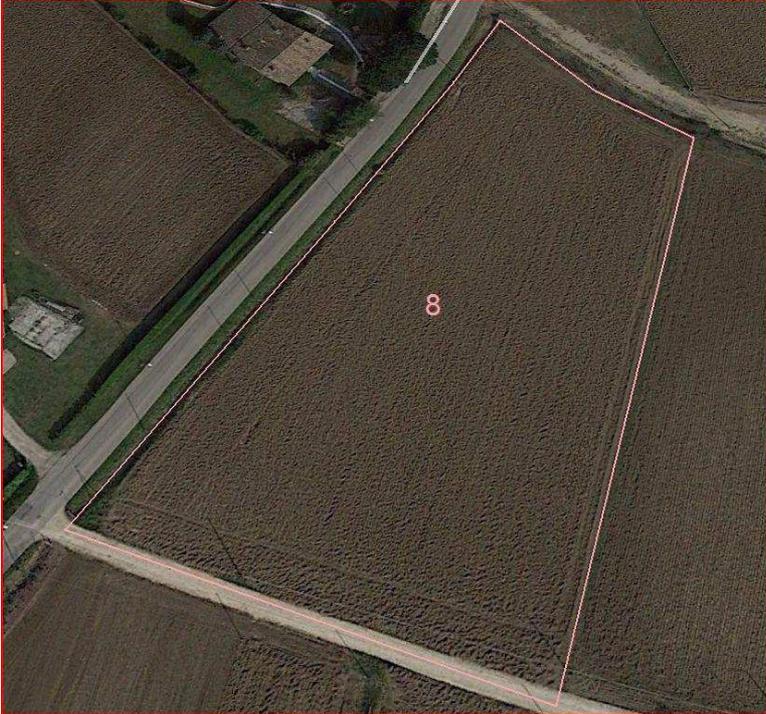


(lotto 4 - ortofoto)

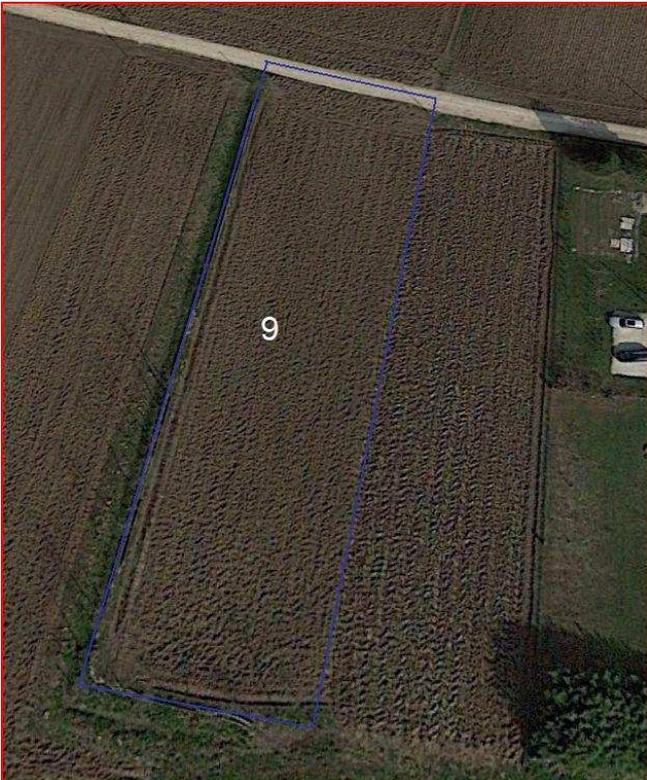




(lotto 8 - ortofoto)



(lotto 9 - ortofoto)





8. SITUAZIONE AFFITTUARIA E VINCOLI (METANODOTTO)

I lotti non risultano affittati.

il lotto n° 1 e 2 nella parte centrale, il lotto n° 3 nella parte a sud sono interessati dalla presenza di condotta della rete di Metanodotti della Snam Rete Gas, nella quale è stabilita una fascia di rispetto-sicurezza standard (misurata dall'asse della tubazione) che risulta variabile da 3 a 20 ml in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte; l'esatta servitù/fascia di rispetto potrà essere determinata dal personale della Snam Rete Gas. La fascia di rispetto del metanodotto interessa anche il lotto n° 3 nella parte a sud e il lotto n° 9 nella parte a sud in modo marginale.



(Tracciato metanodotto Snam, su catastale e ortofoto)





9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Nell'attribuzione del valore, dei singoli lotti, viene considerato l'attuale destinazione del PRG in agricola E2 e E3 ed i relativi valori agricoli medi attribuiti dalla Commissione Provinciale per gli Espropri di Treviso per l'anno 2016 pari, per il Seminativo ad €/mq 8,00 e della collocazione del Lotto, situato in zona periferica e dalla contiguità con zone agricole.

Tale valore, incrementato a €/mq 9,00, dovrà essere raggugliato con un relativo coefficiente, tenendo conto della contiguità del singolo lotto alla viabilità comunale di via Antonio Canova e della presenza della condotta del Metanodotto Snam con le relative fasce di rispetto che ne determina un deprezzamento di valore.

10. CONCLUSIONE E VALUTAZIONE

Tenuto conto di tutti i fattori precedentemente descritti ivi comprese i vincoli sopra citati, assunte le debite informazioni, il sottoscritto Adelino Durigan, ritiene congruo fissare un valore unitario come segue:

N. Lotto	Foglio	Particella	Superficie m ²	Tot. Superficie m ²	valore a €/mq	coefficiente ragguglio metanodotto	coefficiente ragguglio posizione	TOTALE valore
1	13	78	12582	12582	9	0,9	0,95	€ 96.818,49
2	13	103	3140	10673	9	0,9	0,95	€ 82.128,74
	13	138	3305					
3	13	139	4228	4274	9	0,95	0,95	€ 34.715,57
	13	141	4274					
4	13	857	3973	3973	9	1	1	€ 35.757,00
8	13	172	8533	8533	9	1	1	€ 76.797,00
9	13	181	2679	2679	9	0,98	0,95	€ 22.447,34

Per cui il valore che se ne desume a corpo, arrotondato, per i singoli lotti è pari a:

LOTTO 1 = € 97.000,00 (novantasettemila/00 euro).
LOTTO 2 = € 82.000,00 (ottantaduemila/00 euro).
LOTTO 3 = € 35.000,00 (trentacinquemila/00 euro).
LOTTO 4 = € 36.000,00 (trentaseimila/00 euro).
LOTTO 8 = € 77.000,00 (settantasettemila/00 euro).
LOTTO 9 = € 23.000,00 (ventitremila/00 euro).

Giavera del Montello, 11 ottobre 2016

Il Tecnico Valutatore
Il Responsabile dei Settore Tecnico
F.to geom. Adelino Durigan



ALLEGATI

(Allegato 1 – stralcio delle NTA del PRG)

(Allegato 2 – estratto di mappa)

(Allegato 1 – stralcio delle NTA del PRG)

Norma ai sensi del Piano Regolatore Generale Approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2016 del 10/05/1994 e successive varianti parziali:

Art. 45 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

1 - Definizione delle zone rurali.

Sono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo "E" le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.

Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente. Le zone rurali per il territorio comunale sono suddivise come segue:

- 1) zone agricole pianeggianti esterne all'ambito collinare del Piano d'Area del Montello composte dalle sottozone E2 - E2.a - E2.b - E3

2 - Destinazioni d'uso

Valgono le destinazioni previste all'art. 14 punto 7 delle presenti Norme.

Art. 46 - Zone agricole pianeggianti.

1 - Tipologie d'intervento

1.1 Tipi di interventi.

L'edificazione in zone agricole è regolamentata dall'art. 48 della L.R. 11/2004 e delle presenti norme per quanto non in contrasto con la L.R. 11/2004.

1.2 Sottozone

Queste parti si dividono nelle seguenti sottozone, in conformità alla L.R.24/85

Zona pianeggiante esterne all'ambito collinare del Piano d'Area del Montello:

E2 – zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva

E2.a – zone agricole a valore architettonico ambientale (ambito Villa Agostini)

E2.b – zone agricole di tutela integrità ambientale

E3 – zone agricole ad elevato frazionamento fondiario

...omissis.....



4.1 **Z.T.O. E2**

Sono ammessi gli interventi previsti dagli articoli 44, 45 e 48 della L.R. 11/2004 nelle aree specificamente perimetrate nella cartografia di piano. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate nell'aggregato abitativo o entro i perimetri che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo indicati nelle tavole di P.R.G.. in particolare per gli ambiti di tutela il P.R.G. prescrive:

Z.T.O. E3

4.2 Z.T.O. E3

- a) Gli interventi previsti sono: secondo quanto previsto dagli articoli 44, 45 e 48 della L.R. 11/2004; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
- b) La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel punto 2.1 del presente articolo.
- c) Qualora l'azienda presenti appezzamenti in sottozone diverse, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui all'art.5 della L.R. 24/1985 dipenderà dall'ubicazione dell'aggregato abitativo.
- d) La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute al punto 3.1 del presente articolo.

...omissis.....

Art. 7 - Distanze.

7.d) **Distanze dai corsi d'acqua (Da)**

- 1) Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua principali sono così stabilite:
 - ml. 10,00 fatti salvi pareri favorevoli degli Enti competenti con eventuali deroghe sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative;
 - per i fabbricati esistenti, ove ammesso, l'ampliamento va eseguito in allineamento al fabbricato preesistente senza alcuna possibilità di sopravanzare verso il corso d'acqua;
 - è consentita la nuova costruzione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo con le caratteristiche e quantità definite al successivo art. 15; tali strutture accessorie non rivestono carattere di volume edilizio pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili o sanabili ed utilizzabili ai fini residenziali .
- 2) Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

...omissis.....

Art. 55 Fasce e zone di rispetto.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate fasce e zone di rispetto, comprendenti:

...omissis.....

B Zone per la viabilità e fasce di rispetto **stradale**: come determinato dal Codice della Strada.

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G..



Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia di ml. 3,00 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa: essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

2. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente indicate nelle tavole di P.R.G. hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, la stessa deve essere esclusa dal computo.
4. Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre arretramenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3,00 dal ciglio stradale esistente. Sono ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti a distanza inferiore a quella prescritta a condizione che non sopravanzino verso il fronte protetto e non peggiorino la situazione di fatto.

...omissis.....

Per quanto riguarda l'edificazione nella zona agricola sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

(Allegato 2 – estratto di mappa)

