



Prot. 10898

San Fior, 27/06/2023

VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN FIOR  
(AREA VIA DON GIOVANNI PIZZINATO - VIA ANTONIO GARDIN)  
**LOTTO 1 (MQ. 2.950)**

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 23-12-2021 e della determinazione del Responsabile del Servizio n. 299 del 27-06-2023 esecutive ai sensi di legge;

SI RENDE NOTO

che il Comune di San Fior intende alienare al miglior offerente beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile;

che il giorno **28 LUGLIO 2023 alle ore 09:00**, avrà luogo presso la Residenza Municipale, un esperimento d'Asta Pubblica per la vendita, ad unico e definitivo incanto e con il metodo delle offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo indicato nel presente avviso (art. 73/c e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827) di bene immobile di proprietà del Comune di San Fior e precisamente:

LOTTO UNICO

Area identificata al Catasto Terreni al Foglio 4 Part. 1202, 1207 site in località Castello Roganzuolo di San Fior - area residenziale posta tra Via Don Giovanni Pizzinato e Via Antonio Gardin (attualmente area pianeggiante tenuta a prato). Superficie catastale di mq 2.950 confinate a Nord con area a destinazione B "residenziale", ad Est con area a destinazione C1 "residenziale di completamento" (già di proprietà del Comune di San Fior), a Sud con strada pubblica e parco pubblico e a Ovest con Via Antonio Gardin. L'area è precisamente individuata graficamente in planimetria catastale di cui alla perizia di stima (allegati alla perizia di stima situazione ipo-catastale) redatta da Tecnico incaricato. Per ogni altro dettaglio circa la situazione del lotto si fa riferimento alla descrizione dell'immobile a quanto riportato nella perizia di stima allegata al presente atto.

La cessione dell'immobile avviene a corpo.

Classificazione urbanistica degli immobili in: Z.T.O. "C1 - Residenziale di completamento" – Art. 21 N.T.O. del Piano degli Interventi vigente.

Base d'asta a corpo: € 230.000,00 (Euro Duecentotrentamila/00).

Ulteriori oneri a carico dell'acquirente: assunzione integrale spese notarili contrattuali e relative a pratiche catastali (eventuali).

SVOLGIMENTO DELL'INCANTO

La gara sarà aggiudicata al migliore offerente da una Commissione tecnica presieduta dal Responsabile del Servizio competente coadiuvato da due esperti.

La Commissione provvederà ad aprire i plichi relativi al lotto e, una volta accertata la regolarità della documentazione, ad aprire le offerte presentate dai candidati ammessi.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo le ore 12.00 del giorno precedente l'incanto.

Non si farà luogo a gara di miglioria.

Le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento a offerta propria o altrui saranno escluse.

Saranno escluse le offerte presentate in busta non sigillata e/o non controfirmata sui lembi di chiusura.

#### CONDIZIONI GENERALI:

- 1) L'immobile viene venduto a corpo, con tutte le accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con tutti i diritti, obblighi ed oneri, azioni e ragioni. E' onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sull'immobile posto in vendita e in relazione alle necessarie pratiche catastali (eventuali) inerenti e conseguenti alla acquisizione. Vedasi a tal fine anche quanto riportato in allegato alla perizia di stima.
- 2) All'aggiudicazione, che sarà definitiva ad unico incanto, si procederà anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore alla base d'asta.
- 3) Qualora ricorra l'ipotesi di offerte uguali si procederà nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827.
- 4) L'aggiudicazione interverrà in favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
- 5) Le offerte per persona da nominare sono ammesse con riserva che la nomina venga effettuata formalmente al Comune entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla aggiudicazione unitamente all'espressa accettazione del nominato accompagnata da tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti dell'offerente.
- 6) Le offerte, a pena di esclusione, devono riguardare l'intero complesso costituente il singolo lotto, nessuna parte esclusa.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione all'asta pubblica comporta il rispetto, **A PENA D'ESCLUSIONE**, delle seguenti modalità:

A) l'Offerta, debitamente sottoscritta e redatta in bollo € 16,00 secondo il testuale schema sotto riportato, deve precisare in cifre ed in lettere il prezzo che si intende offrire per l'aggiudicazione a proprio favore del lotto, che **dovrà essere superiore o almeno pari all'importo base d'asta**.

#### B) SCHEMA DI OFFERTA

*Il sottoscritto (nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F. ovvero ragione sociale, P. IVA), residente in ..... via .....(ovvero sede sociale) presa visione dell'avviso d'asta indetta dal Comune di San Fior per il giorno ....., per la vendita di un bene immobile di proprietà comunale di cui al bando prot. .... del ....., con la presente offre per l'acquisto del lotto medesimo sito in Comune di San Fior Via Don Giovanni Pizzinato – Via Antonio Gardin (Lotto 1 Mq. 2.950) il prezzo di €..... (in cifre ed in lettere).*

*\* Qualora si intenda formulare offerta per persona da nominare dovrà essere altresi indicato quanto segue: "Il sottoscritto formula la presente in nome proprio e per persona da nominare per la Vendita di Beni Immobili di questo Comune e secondo le modalità dettate dal punto sub 5 delle condizioni generali dell'avviso d'asta".*

*Data, ..... FIRMA*

*(Nome, cognome, luogo e data di nascita di proprio pugno)*

C) L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente l'incanto presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Fior (sede Municipale P.zza G. Marconi, 2, San Fior - TV) tramite Servizio Postale oppure tramite servizi privati di recapito postale oppure direttamente a mano.

Il recapito del plico entro il termine suddetto è ad esclusivo rischio del mittente. La busta contenente l'offerta, debitamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, non dovrà contenere altri documenti e, a sua volta, dovrà essere racchiusa in un'altra busta più grande - sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi - insieme a tutti gli altri documenti richiesti per la partecipazione alla gara; all'esterno di entrambe le buste dovrà essere indicato:

“Offerta per l'acquisto di immobile di proprietà comunale sita in Via Don Giovanni Pizzinato – Via Antonio Gardin (Lotto 1 Mq. 2.950) - Prezzo base d'asta di € 230.000,00 - in Comune di San Fior indetta per il giorno 28-07-2023”.

D) Unitamente all'offerta dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

D1) Cauzione provvisoria d'importo pari al 5% (€ 11.500,00 – Euro Undicimilacinquecento/00) del prezzo a base d'asta per cui viene presentata offerta da costituire in uno dei seguenti modi:

1) mediante versamento in contanti presso la Tesoreria del Comune di San Fior – Intesa Sanpaolo S.p.A. IBAN IT 09 R 03069 12117 100000046088 che rilascerà apposita quietanza;

2) in alternativa, la cauzione può essere costituita anche mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto di Credito all'ordine della Tesoreria del Comune di San Fior - Intesa Sanpaolo S.p.A.;

3) Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

D2) Dichiarazione, in bollo, del seguente testuale tenore:

*“Al Signor Sindaco del Comune di San Fior*

*Il sottoscritto (nome, cognome, luogo e data di nascita C.F. ovvero ragione sociale P. IVA), residente in ..... Via ..... (ovvero sede sociale), recapito telefonico ..... fax (per eventuali comunicazioni) ..... in ordine all'offerta per l'acquisto del lotto situato in Comune di San Fior identificato Via Don Giovanni Pizzinato – Via Antonio Gardin (Lotto 1 Mq. 2.950) di cui al bando prot. .... del .....*

**DICHIARA**

- *di aver preso visione dell'avviso e della normativa ivi richiamata;*
- *di conoscere la classificazione e destinazione di Strumento Regolatore Comunale Piano degli Interventi del bene oggetto d'acquisto, i vincoli, i regolamenti e la normativa esistente sull'utilizzo dello stesso;*
- *di essersi recato sul luogo, di aver preso visione dello stato di fatto dell'immobile, della consistenza catastale e dei confini effettivi, servitù attive e passive e vincoli normativi e fisici, di conoscere ed accettare le condizioni locali e tutte le circostanze generali e particolari relative al lotto, nonché di tutte le condizioni fissate nel presente avviso;*
- *di accettare integralmente le condizioni indicate nell'avviso d'asta;*

- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a versare la caparra prevista dall'avviso d'asta entro 20 giorni dalla formale aggiudicazione;
- di impegnarsi a corrispondere il prezzo residuo prima o contestualmente alla stipula del contratto di compravendita e a firmare il contratto relativo;
- di assumere integralmente a proprio carico le spese notarili contrattuali e pratiche catastali (eventuali a semplice richiesta da parte del Comune).

Data .....

FIRMA (Nome, cognome, luogo e data di nascita di proprio pugno)

D3) Certificato generale del Casellario Giudiziale, in data non anteriore a mesi 6 (sei) da quella fissata per la presente gara. Se il concorrente è Società Commerciale, il Certificato del Casellario Giudiziale dovrà essere prodotto:

- per tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo;
- per tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- per tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, per gli altri tipi di Società.

D4) Le Società Commerciali o Cooperative e le Ditte individuali dovranno produrre:

- Certificato d'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura, di data non anteriore a mesi 6 (sei) rispetto a quella fissata per la gara, dal quale risulti il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita del titolare dell'impresa o delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società.

D5) Le Società Commerciali o Cooperative dovranno produrre altresì:

- Certificato della Cancelleria del competente Tribunale – Sezione Fallimentare, di data non anteriore a mesi 6 (sei) a quella fissata per la gara, dal quale risulti che nei confronti della Società non siano in corso procedure di fallimento, concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata e se tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio.

N.B. Le certificazioni richieste ai punti D3, D4 e D5 possono essere sostituite dalle relative AUTOCERTIFICAZIONI ai sensi del D.P.R. n° 445/2000, con firma dell'offerente accompagnata da fotocopia di documento d'identità valido ancorché non autenticata.

#### OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 20 giorni dalla formale aggiudicazione, di una caparra pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio trascorso il termine di cui sopra si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.

Il residuo importo dovrà essere versato prima o contestualmente alla stipula del contratto di trasferimento della proprietà che avrà luogo innanzi ad un Ufficiale rogante, individuato dall'acquirente entro i successivi 90 giorni. Il contratto di vendita sarà sottoscritto entro 6 (sei) mesi dalla data di versamento della caparra.

Il Comune restituirà la cauzione provvisoria, non fruttifera di interessi, all'aggiudicatario all'avvenuto versamento della caparra, mentre agli altri offerenti questa verrà resa entro 20 giorni dalla aggiudicazione.

La cauzione provvisoria sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario non provvede a versare la caparra prevista oppure in caso di rinuncia a stipulare il contratto.

La caparra sarà trattenuta dal Comune se l'aggiudicatario rinuncerà alla stipula del contratto.

Le spese relative alla stipula del contratto sono integralmente a carico dell'acquirente che sarà tenuto a liquidare tempestivamente l'ufficiale rogante e rimborsare, prima o contemporaneamente alla stipula dell'atto di cessione, il Comune per le spese eventualmente da questi anticipate. E' altresì a carico dell'acquirente la spesa relativa a tutte le pratiche catastali (eventuali).

## DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

### LOTTO UNICO

Ente proprietario: Comune di San Fior

Il Comune è divenuto proprietario dei beni a seguito di atto pubblico del 06.11.1995 Voltura in atti del 23/09/1997 Repertorio n. 209895 Rogante: Notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 209895 Reg. Conegliano n. 4971.1/1996.

Dimensione: mq 2.950 catastale.

Ubicazione: in località Castello Roganzuolo di San Fior

Identificazione catastale: C.T. Foglio 4 Part. 1202, 1207.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Don Giovanni Pizzinato. L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico-culturali, paesaggistico, idraulico e idrogeologico.

Sul bene in oggetto non esistono diritti di prelazione da parte di terzi ai sensi dell'art. 7 L. 817/71, art. 8 L. 590/65 e artt. 38 e 39 L. 392/78.

### INFORMAZIONI

La documentazione per la partecipazione ed ulteriori informazioni possono essere assunte, previo appuntamento - da concordare telefonicamente (tel. 0438/266550-55) presso gli uffici Lavori Pubblici – Patrimonio del Comune di San Fior in orario di apertura al pubblico (Lunedì ore 16.30 – 18.15, Mercoledì e Venerdì 09,30 – 12.30) o, previa richiesta al seguente indirizzo di posta elettronica: [lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it](mailto:lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it).

Il presente bando è integralmente pubblicato sul sito [www.comune.san-fior.tv.it](http://www.comune.san-fior.tv.it) ove è visionabile anche documentazione relativa agli immobili, da considerarsi puramente indicativa.

Qualora la procedura di vendita del bene, a seguito di esperimento di asta, dia esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica. In tal caso la Giunta Comunale fornirà le opportune direttive per la fissazione del prezzo da porsi a base della gara.

La cessione degli immobili non è soggetta ad I.V.A. (Ris. Min. Fin. 8.4.98 n. 26 prot 7/55; Circolare Min. Fin. 14.6.93 n. 8; Ris. Min. Fin. 5.6.95 n. 154; Ris. Min. Fin. N. 26; Ris. Min Fin. 22.07.98 n. 84).

Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'U.O. Lavori Pubblici – Patrimonio Arch. Alberto Callegari.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/16, i dati personali sono trattati, sia in forma cartacea che con strumenti elettronici, per fini istituzionali, per gestire gli adempimenti istruttori ed amministrativi previsti nel presente procedimento e per adempiere a prescrizioni previste dalle legge, nonché per finalità di verifica autocertificazioni, pubblicazione in albo pretorio o amministrazione trasparente e per archiviazione e conservazione entro i tempi previsti dalla legge.

I trattamenti sopra descritti sono leciti ai sensi dell'Art. 6 comma 1 lett. C ed E del GDPR.

Responsabile interno del trattamento dei suoi dati è il responsabile dell'U.O. Lavori Pubblici – Patrimonio Arch. Alberto Callegari.

Gli interessati possono esercitare in ogni momento i diritti previsti dal Regolamento UE 679/16, con la modulistica a disposizione nel sito web istituzionale. I dati di

contatto del Responsabile della Protezione dei dati (DPO) nonché il modello completo di informativa sono pubblicati sulla sezione privacy del sito web del Comune di San Fior:

<https://www.comune.san-fior.tv.it/c026072/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/234>.

documento firmato digitalmente da  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO  
Arch. Alberto Callegari

All.to: perizia di stima

STUDIO MODOLO ANTONELLA  
VIA TRIESTE, 30  
31020 - SAN VENDEMIANO (TV)  
Partita IVA: 03354830261  
Codice fiscale: MDLNNL62S50I382C  
Telefono: 3358460603  
e-mail: antonella.modolo@gmail.com

**PERIZIA DI STIMA ANALITICA**  
**del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato**  
**in Comune di San Fior (TV)**  
**“Castello Roganzuolo Lotto 1”**  
**Committente**

---

**COMUNE DI SAN FIOR**

San Vendemiano, 19 giugno 2023

---

Geometra ANTONELLA MODOLO

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

La sottoscritta **Geometra ANTONELLA MODOLO**, con studio in San Vendemiano (TV), Via Trieste n. 30, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2734, a seguito dell'incarico ricevuto in data 05/06/2023 dal COMUNE DI SAN FIOR per revisione di perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di San Fior (TV), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### **1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, svolto in data 14 giugno 2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in San Fior (TV), frazione Castello Roganzuolo, Via Don Giovanni Pizzinato.

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali.



L'area di cui trattasi confina sul lato nord con le particelle n. 1027, 1011, 1080, 1062, 1030 e 1032 (area con destinazione B residenziale) sul lato est con le particelle n. 1203 (area con destinazione C1 residenziale già di proprietà del Comune di San Fior), sul lato sud con i mappali 1204 e 1206 (strada pubblica e parco pubblico) ed ovest con la Via Gardin.

Il terreno oggetto di stima e valutazione è formato da un unico corpo regolare di forma trapezoidale, posto in un'area residenziale (ex Piano Urbanistico Attuativo) nella frazione di Castello Roganzuolo, della superficie complessiva di Ha 00.29.50, già dotato dalle principali opere di urbanizzazione, quali acquedotto, illuminazione pubblica, rete di fognatura pubblica.

La sua capacità edificatoria è data dal vigente Piano degli Interventi ed è pari a mc. 2400.

L'immobile si raggiunge attraverso la via Gardin e l'accesso avviene dalla laterale via Don Giovanni Pizzinato, strada interna all'area residenziale.

Il terreno è pianeggiante e tenuto a prato, delimitato, nel lato nord da una recinzione in zoccolo di cemento e rete metallica, nel lato ovest dal marciapiede di via Gardin, nel lato sud da una siepe e nel lato est dalla pubblica via Don Giovanni Pizzinato.

Non sono stati eseguiti sondaggi del terreno.

L'area è ubicata in prossimità della strada Statale n. 13 "Pontebbana", dista circa km. 1,50 dal centro del Comune di San Fior, km. 5.00 dal centro di Conegliano e dal casello autostradale.

L'attuale accesso alla proprietà avviene dalla Via Don Giovanni Pizzinato, strada chiusa.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico-culturali, paesaggistico, idraulico e idrogeologico.

### **Norme Piano Urbanistico:**

L'area oggetto di valutazione ricade nel vigente Piano degli Interventi in:

Zona Omogenea C1 – RESIDENZIALE (Art. 21 N.T.O.) con presenza di perimetro di lotto libero inedificato n. 1 con capacità edificatoria complessiva pari a mc. 2.400.

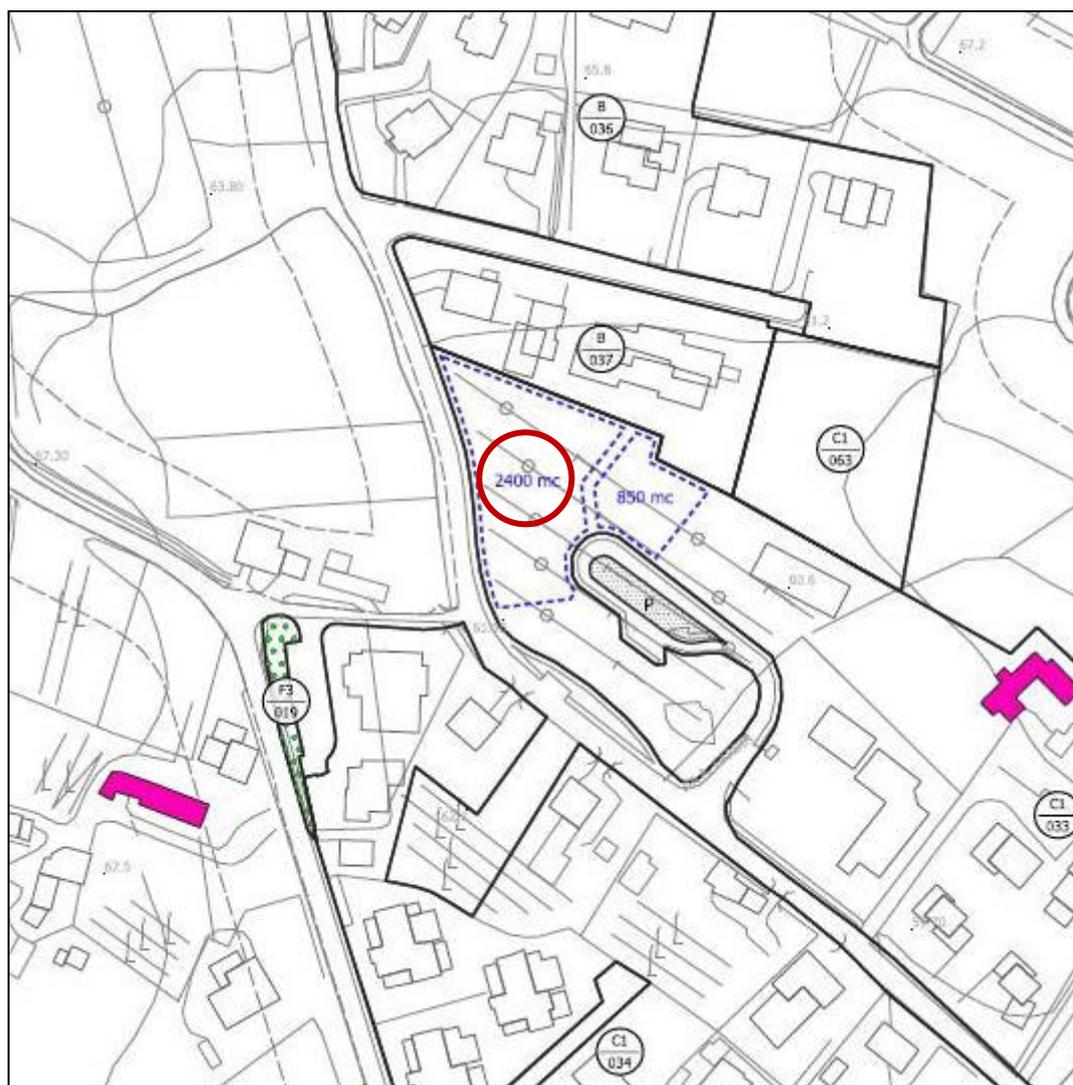
*"Art. 21 Z.T.O. C1 Residenziale di Completamento*

*Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.*

<i>- Interventi ammessi</i>	<i>Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 38) Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, l'ampliamento, il restauro, il risanamento conservativo, la demolizione con ricostruzione e gli adeguamenti igienico-sanitario.</i>
<i>- Indice di zona e di Edificabilità</i>	<i>I.Z. = 0,8 mc/mq I.e. = 1,0 mc/mq</i>
<i>- Incentivi</i>	<i>Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (art. 14)</i>
<i>- Modalità d'intervento</i>	<i>in concessione diretta o con SUA se individuato nelle tavole di P.I.</i>
<i>- Altezze</i>	<i>H. massima m. 10,00</i>
<i>- Distanza dalle strade</i>	<i>Secondo indicazioni art. 18 codice della strada e comunque non inferiori ai m 5</i>
<i>- Distanza dai confini</i>	<i>Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti.</i>
<i>- Distanze dai fabbricati</i>	<i>Secondo disposizioni art. 9 D.M. n° 1444 del 1968</i>

*Per i lotti inedificati o parzialmente edificati ricadenti all'interno di PUA, ancorché decaduti, viene confermata la capacità edificatoria ivi prevista. Per tali lotti è prevista l'esenzione del pagamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria.*

## Estratto Piano degli Interventi



Inoltre, in base al P.A.T.I. telematico, approvato in data 28/05/2009, i mappali sopra indicati sono soggetti alle seguenti indicazioni di piano:

Tav. 3 Area geologicamente idonea a condizione (Art. 42).

Inoltre in base al P.A.T. approvato in data 01/02/2012, con efficacia dal 24/03/2012, i mappali sopra indicati sono soggetti alle seguenti indicazioni di piano:

Tav. 3: Area geologicamente idonea a condizione – tipo 2 (art. 14);

Tav. 3: Aree stabili suscettibili di amplificazione sismiche in prospettiva sismica (art. 14);

Tav. 4.1: Ambito Territoriale Omogeneo 2 – San Fior Nord (art. 17);

Tav. 4.2: Aree di urbanizzazione consolidata (art. 19).

(All. 3 certificato di destinazione urbanistica in data 28/03/2022, alla data odierna non sono state apportate modifiche al Piano né adottate varianti)

### **Sopralluoghi:**

La sottoscritta geom. Modolo Antonella ha eseguito sopralluogo presso l'area oggetto di stima in data 14 giugno 2023.

## 4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, la scrivente ha effettuato una ricerca di atti di compravendita a cui far riferimento. Il valore venale dell'area in oggetto, corrispondente a quello di mercato per aree aventi le stesse caratteristiche ed in zona limitrofa è di difficile reperimento in quanto nell'ultimo anno non esistono pubblicati atti di compravendita.

Per l'immobile in oggetto, l'Amministrazione Comunale ha avviato due esperimenti d'asta pubblica per la vendita, determinazione del responsabile del servizio in data 10/05/2022 n. 244 e del 16/01/2023 n. 24, ed entro la data di scadenza nessuna offerta è stata presentata e le gare risultano deserte.

## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

**Comune:** SAN FIOR (TV)  
**Frazione:** Castello Roganzuolo  
**Dati catastali:** Fg. 4, num. 1202, mq. 1.730  
Fg. 4 num. 1207 mq. 1.220

Superficie catastale mq. 2950,00  
Volume edificabile mc. 2400

In considerazione delle caratteristiche estrinseche, posizione residenziale della frazione di Castello Roganzuolo, in prossimità delle principali viabilità, presenza della scuola dell'infanzia parrocchiale e della scuola elementare, della chiesa e vicinanza con i principali centri cittadini, delle sue caratteristiche intrinseche, forma regolare, della sua possibilità edificatoria (indice pari a mc. 0,81/mq) e delle dimensioni, valutati i valori venali dei terreni ai fini dell'applicazione IMU approvati con delibera della Giunta Comunale n. 12 del 23/01/2017 ed in considerazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare,

il valore di mercato al metro quadrato del terreno stimato = € 78,00

Si può pertanto concludere stimando con il seguente probabile valore di mercato:  
mq. 2950 x € 78,00 = € 230.100,00 (arrotondato a € 230.000,00)

**VALORE STIMATO € 230.000,00**  
**(euro duecentotrentamila/00)**

San Vendemiano, 19 giugno 2023

---

Geometra ANTONELLA MODOLO

## 6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

La sottoscritta **Geometra ANTONELLA MODOLO**, con studio in San Vendemiano (TV), Via Trieste n. 30, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2734, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 230.000,00**  
**(euro duecentotrentamila/00)**

Tanto doveva La sottoscritta ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Vendemiano, 19 giugno 2023

IL TECNICO

---

Geometra ANTONELLA MODOLO

## 7. ALLEGATI

All. 1a , All. 1b : Visure catastali per immobile

All. 2 : Estratto di mappa

All. 3 : certificato di destinazione urbanistica

All. 4: documentazione fotografica

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2021

**Dati identificativi:** Comune di **SAN FIOR (H843) (TV)**

Foglio 4 Particella **1202**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 15,64 Lire 30.275**

agrario **Euro 8,93 Lire 17.300**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 1

Superficie: **1.730 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 13/12/2001 Pratica n. 398985 in atti dal 13/12/2001 (n. 10929.1/2001)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN FIOR (H843) (TV)**

Foglio 4 Particella **1202**

FRAZIONAMENTO del 13/12/2001 Pratica n. 398985  
in atti dal 13/12/2001 (n. 10929.1/2001)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 15,64 Lire 30.275**

agrario **Euro 8,93 Lire 17.300**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 1

Superficie: **1.730 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 13/12/2001 Pratica n. 398985  
in atti dal 13/12/2001 (n. 10929.1/2001)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI SAN FIOR (CF 82002790267)**

Sede in SAN FIOR (TV)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/11/1995 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO  
Sede CONEGLIANO (TV) Repertorio n. 209895 -  
Voltura n. 4971.1/1996 in atti dal 23/09/1997



**Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali**

Data: **02/12/2021**  
Ora: **15:35:56**  
Numero Pratica: **T300540/2021**  
Pag: **2 - Fine**

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2021

**Dati identificativi:** Comune di **SAN FIOR (H843) (TV)**

Foglio 4 Particella **1207**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 9,77 Lire 18.910**

agrario **Euro 5,36 Lire 10.370**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: **1.220 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 13/12/2001 Pratica n. 398985 in atti dal 13/12/2001 (n. 10929.1/2001)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN FIOR (H843) (TV)**

Foglio 4 Particella **1207**

FRAZIONAMENTO del 13/12/2001 Pratica n. 398985  
in atti dal 13/12/2001 (n. 10929.1/2001)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 9,77 Lire 18.910**

agrario **Euro 5,36 Lire 10.370**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: **1.220 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 13/12/2001 Pratica n. 398985  
in atti dal 13/12/2001 (n. 10929.1/2001)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI SAN FIOR (CF 82002790267)**

Sede in SAN FIOR (TV)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/11/1995 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO  
Sede CONEGLIANO (TV) Repertorio n. 209895 -  
Voltura n. 4971.1/1996 in atti dal 23/09/1997



**Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali**

Data: **02/12/2021**  
Ora: **15:36:51**  
Numero Pratica: **T301145/2021**  
Pag: **2 - Fine**

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Comune: (TV) SAN FIOR  
Foglio: 4  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met  
Protocollo pratica T304178/2021  
2-Dic-2021 15:41:9


 Responsabile del Procedimento: DOTT. VARASCHIN MARTINA  
 Referente pratica: DOTT. VARASCHIN MARTINA

San Fior, 28/03/2022

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 - comma 3 – del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.

### IL RESPONSABILE DELLA 2^ UNITÀ ORGANIZZATIVA

VISTA la richiesta presentata dall' arch. CALLEGARI ALBERTO in qualità di Responsabile dell' Unità Lavori Pubblici-Patrimonio del Comune di San Fior con sede in SAN FIOR (TV), PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 2, acquisita in data 23/02/2022

ESAMINATI gli atti d'Ufficio;

VISTI gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti ed adottati, attualmente in vigore nel territorio comunale;

VISTO l'art.30 - comma 3 – del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 61/85 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art.107 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

### CERTIFICA

che in base al Piano degli Interventi approvato in data 07/04/2014 dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16, diventato efficace in data 28/08/2014, quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune (art. 18 - comma 6 - L.R. 11/2004) avvenuta il 12/08/2014, e successive varianti, gli immobili ubicati in Comune di San Fior, identificati in base alla planimetria catastale presentata dal richiedente, catastalmente così identificati:

#### **Foglio 4, mappali 1202 - 1203 - 1207**

sono urbanisticamente così classificati:

#### **Foglio 4, mappali 1202 - 1207:**

Zona Omogenea C1 - RESIDENZIALE (Art. 21 N.T.O.), con presenza di perimetro di lotto libero inedificato n. 1 con capacità edificatoria complessiva pari a mc 2.400;

#### **Foglio 4, mappale 1203:**

Zona Omogenea C1 - RESIDENZIALE (Art. 21 N.T.O.), con presenza di perimetro di lotto libero inedificato n. 2 con capacità edificatoria complessiva pari a mc 850;

Inoltre, in base al P.A.T.I. tematico, approvato in data 28/05/2009, i mappali sopra indicati sono soggetti alle seguenti indicazioni di piano:

Tav. 3: Area geologicamente idonea a condizione (art. 42);

Inoltre, in base al P.A.T., approvato in data 01/02/2012, con efficacia dal 24/03/2012, i mappali sopra indicati sono soggetti alle seguenti indicazioni di piano:

Tav. 3: Area geologicamente idonea a condizione - tipo 2 (art. 14);

Tav. 3: Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche in prospettiva sismica (art. 14);

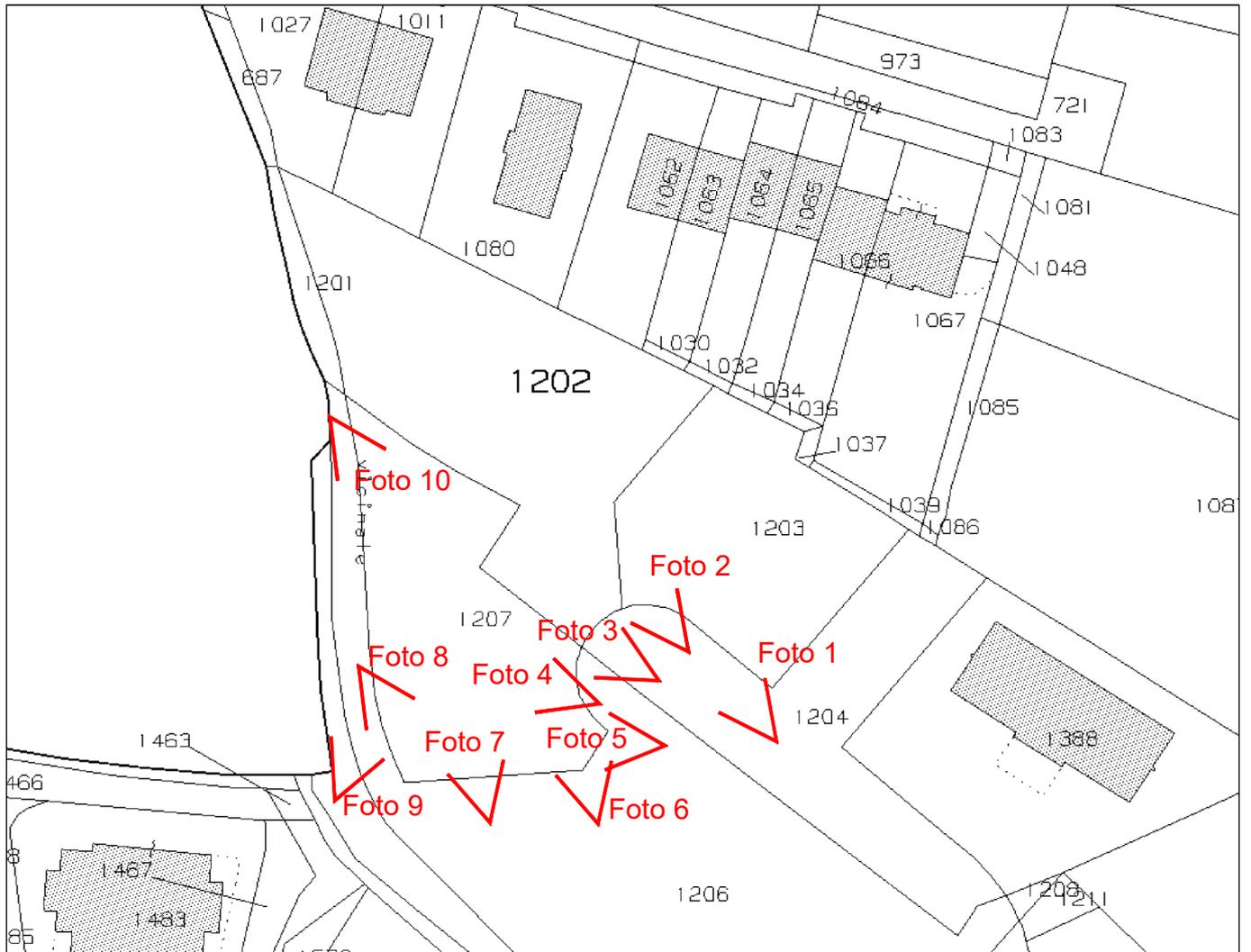
Tav. 4.1: Ambito Territoriale Omogeneo 2 - San Fior Nord (art. 17);

Tav. 4.2: Aree di urbanizzazione consolidata (art. 19).

Si precisa infine, che l'esistenza di vincoli di inedificabilità e destinazione d'uso, potrà essere accertata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si rilascia il presente certificato in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

documento firmato digitalmente da  
IL RESPONSABILE DELLA 2<sup>A</sup> UNITÀ ORGANIZZATIVA  
Dott. MARTINA VARASCHIN



Coni visuali



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10