

ADOTTATO CON DELIBERA  
DI GIUNTA COMUNALE  
N° 86 in data 18.04.2013

APPROVATO CON DELIBERA  
DI GIUNTA COMUNALE  
N° ..... in data .....

COMUNE DI PONZANO VENETO PROVINCIA DI TREVISO

La sottoscritta Arch. Michela Vidori, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso n.1805, con studio in Vittorio Veneto (TV) Piazza Meschio n.2, è stata incaricata dai Sigg.ri DE MARCHI SANTE nato a Ponzano Veneto (TV) il 31 marzo 1944 (C.F.: DMR SNT 44C31 G875U), residente a Ponzano Veneto (TV) in Via Caotorta n.38, e FACCIN GINO nato a Ponzano Veneto (TV) il 26 ottobre 1946 (C.F.: FCC GNI 46R26 G875J), residente a Ponzano Veneto (TV) in via Gobbatto n.28 a ricercare l'incremento di valore di terreni ubicati nel Comune di Ponzano Veneto (TV) di loro proprietà. Incremento corrisponde alla differenza tra il valore commerciale stimato a seguito delle previsioni e degli interventi ammessi dal P.I., rispetto al valore

|                          |
|--------------------------|
| COMUNE DI PONZANO VENETO |
| ELABORATO PRESENTATO     |
| IN DATA 12 MAR 2013      |
| PROT. N° 4081            |

Descrizione degli immobili oggetto di perizia.

## RELAZIONE ESTIMATIVA

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Ponzano Veneto (TV), nella località di Ponzano, in prossimità delle strade comunali di Via Caotorta e Via Gobbatto, e risultano iscritti al N.C.T. del Comune di Ponzano Veneto (TV) al Foglio 26 mappali 1195, 1196, 1200 e 1201 di complessivi mq. 5.205 catastali.

Confinano a Nord con i mappali 930, 935 e 966, ad Est con i mappali 1197 e 1198, a Sud con i mappali 120 e 154 ed a Ovest con i mappali 1036, 1035 e 890.

Trattasi di terreni costituenti un lotto pianeggiante e di forma pressoché regolare, attualmente coltivato a seminativo. In esso non risulta eretta alcuna costruzione né manufatti edilizi.

Destinazione urbanistica precedente ed attuale.

Secondo il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) ed il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comunali previgenti, i terreni in questione prima della trasformazione

urbanistica risultavano inseriti in una zona agricola (Z.to - E). Ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i., nelle aree in essa ricadenti erano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia esclusivamente sui fabbricati esistenti ed in conformità alle norme tecniche del PRG. La nuova edificazione era ammessa solo agli imprenditori agricoli sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale approvato dagli Uffici periferici della Regione del Veneto.

Tuttavia il Comune di Ponzano Veneto in data 20 maggio 2010 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.23 ha approvato il Piano degli Interventi (P.I.) che destina i terreni in questione in zona residenziale di espansione (Z.to - C) da attuare mediante preventiva urbanizzazione ed approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i., da convenzionare con l'Amministrazione Comunale. Fino alla sua approvazione sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Il Piano degli Interventi vigente, prescrive che all'atto della convenzione urbanistica si dovranno definire le modalità di applicazione della perequazione urbanistica a favore del Comune, prevista dall'art.13 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative). In particolare la convenzione del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo), ai fini dell'applicazione delle perequazione urbanistica, dovrà:

1) definire l'incremento di valore corrisponde alla differenza tra il valore commerciale stimato del bene a seguito delle previsioni del P.I. e degli interventi ammessi dal P.I., rispetto al valore del bene prima del P.I. Di tale incremento spetterà al Comune una percentuale del trentacinque per cento (35%) in relazione all'incremento di valore, ovvero, sentita in merito la Giunta Comunale in sede di adozione del P.U.A., la cessione di una superficie fondiaria pari al 35% dell'area, a seguito dell'intervenuta urbanizzazione.

2) stabilire le modalità di conferimento al Comune dei beni corrispondenti.

Solo a seguito della stipula della convenzione urbanistica, tenuto conto della perequazione urbanistica con il Comune, e alla successiva urbanizzazione della zona, nelle aree private sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale: 1,0 mc./mq;
- distanza dai confini: 0,5 altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 metri;
- distanza dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00, misurata radialmente;

- altezza massima: metri 9,50;
- indice di copertura: 35% del lotto;
- distanza dalle strade: pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 metri;
- tipologia edilizia: di tipo isolato, in linea, a blocco o a schiera.

#### Valutazione.

Per la ricerca del più probabile incremento di valore corrisponde alla differenza tra il valore commerciale stimato del bene a seguito delle previsioni del P.L. e degli interventi ammessi dal P.L., rispetto al valore del bene prima del P.L., si è proceduto alla comparazione dei terreni ad altri ad esso analoghi, mediante l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra riportate, accertando contemporaneamente i prezzi medi di mercato per la zona interessata mediante indagine statistica su diversi operatori del mercato locale e tenuto conto del valore di immobili che sono stati compravenduti nelle vicinanze e in luoghi e casi analoghi.

Il parametro di riferimento utilizzato nella zona per le aree residenziali - Z.to C - è il metro cubo mentre per le aree agricole - Z.to E - è il mq.

a) Valore normale di riferimento di terreni nella zona:

a.1) a destinazione agricola €/mc. 8,00 – 10,00 circa;

a.2) a destinazione residenziale di espansione €/mc.90,00 – 110,00 circa;

b) parametri di riferimento dei terreni oggetto di valutazione:

Superficie dei terreni censiti al Fig. 26 mappali 1195, 1196, 1200 e 1201 oggetto della presente perizia con destinazione residenziale di espansione mq. 5.205 circa, pari a mc. 5.205 edificabili.

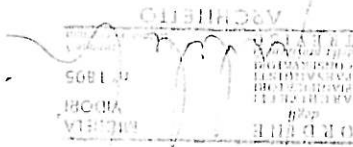
Considerati i prezzi unitari medi di mercato riferiti alla normalità dei beni, valutata l'entità parametrica di riferimento, si ritiene di stimare a corpo in **Euro 475.000,00 (quattrocentosettantacinquemila/00) l'incremento di valore dei terreni catastalmente sopra descritti**, a seguito delle previsioni del P.L. e degli interventi ammessi dal P.L., rispetto al valore del bene prima del P.L. Di tale incremento spetterà al Comune una percentuale del trentacinque per cento (35%) pari quindi a complessivi **Euro 166.000,00 (centosessantaseimila/00).**

In fede.

Vittorio Veneto, lì 20 febbraio 2013

IL TECNICO

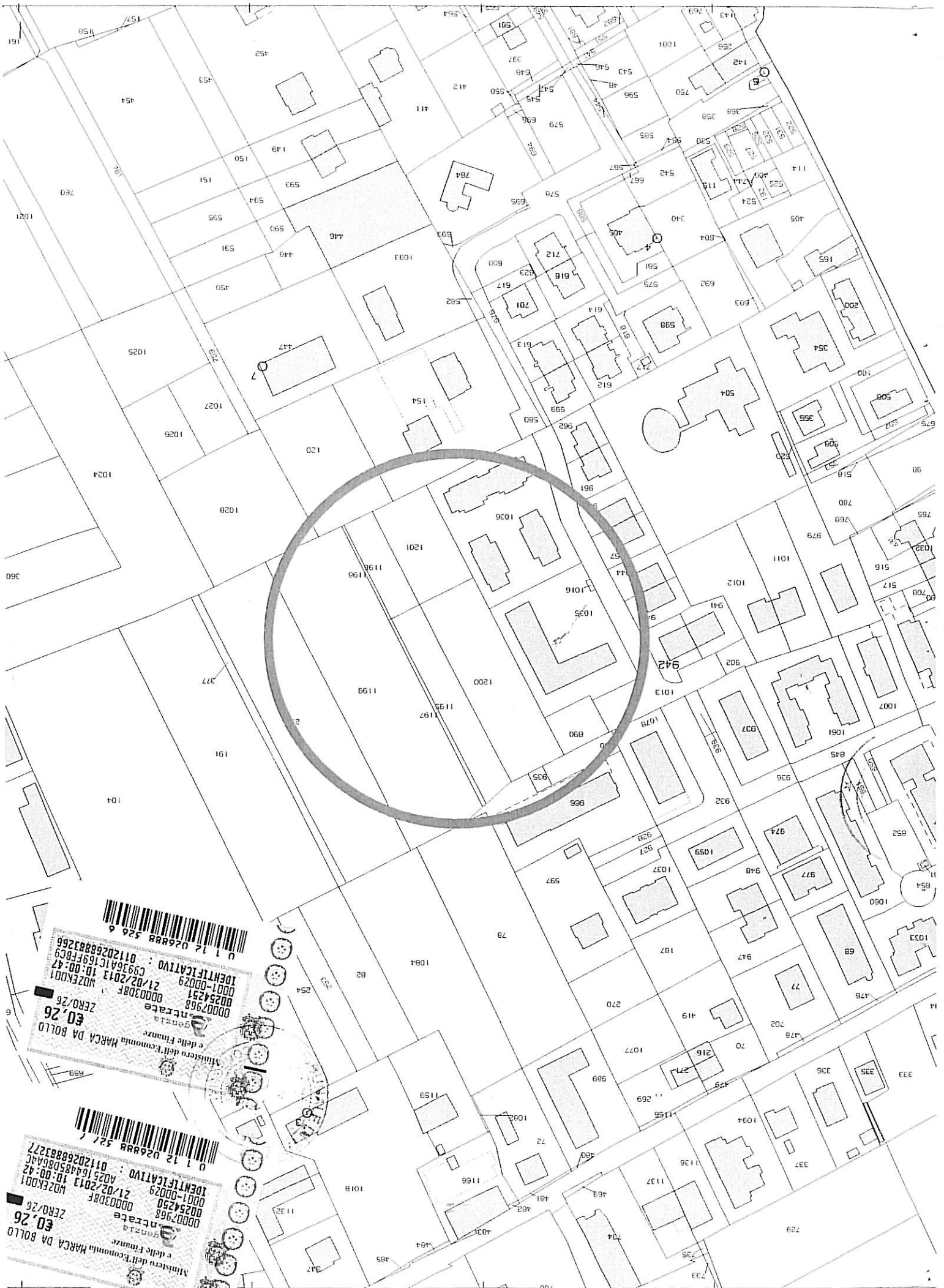
Arch. Michela Vidori



Allegati: estratto catastale e di P.L. in sc. 1:2000.

\*\*\*\*\*



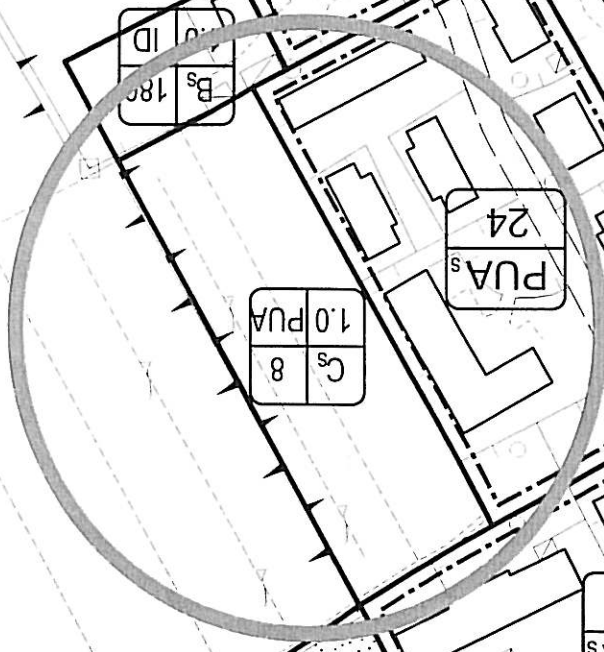


**Stampa 1 (Top):**

U 1 12 026888 526 6  
IDENTIFICATIVO : 01120268883266  
0001-00029 21/02/2013 10:00:42  
00254251 0000308F HDZEK001  
00002968 ntrate  
€0,26  
MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze

**Stampa 2 (Bottom):**

U 1 12 026888 527 7  
IDENTIFICATIVO : 01120268883277  
0001-00029 21/02/2013 10:00:42  
00254250 0000308F HDZEK001  
00002968 ntrate  
€0,26  
MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze



Fa  
06

PUs  
24

Cs  
8  
1.0 PUs

Bs  
18  
ID

PUs  
07

Bs  
138  
1.5 ID

Fc  
37

Bs  
135  
1.5 ID

Bs  
133  
1.0 ID

Bs  
1.5



Ministero dell'Economia MARCA DA BOLLO  
e delle Finanze  
centrale  
0002968 000308F WZKDD01  
00254248 21/02/2013 10:00:32  
A93FC3C29EA5E6C0  
IDENIFICATIVO : 01120268883288  
0001-00029 BCD040FF1D3AC251  
1001-00029



Ministero dell'Economia MARCA DA BOLLO  
e delle Finanze  
centrale  
0002968 000308F WZKDD01  
00254248 21/02/2013 10:00:32  
A93FC3C29EA5E6C0  
IDENIFICATIVO : 01120268883290  
0001-00029 A93FC3C29EA5E6C0  
1001-00029

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
LUI BIANCHINI



791 000000

giuramento. Accertata l'identità personale del comparente, e previe le ammonizioni di Legge, viene deferito allo stesso il giuramento che egli presta pronunciando la formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente eseguito le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

L'anno 2013 addì 41 del mese di febbraio, alle ore 10,50, nell'Ufficio suddetto, avanti al sottoscritto Direttore della Cancelleria, è personalmente comparsa la Sig. Vidori Michela, nata a Valdobbiadene il 15.05.1973 e residente a Cappella Maggiore in Via F.Crispi n° 44, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n° 1805 di posizione, la quale presenta la suesposta perizia di stima e chiede di poterla asseverare mediante

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE STACCATÀ DI CONEGLIANO

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

  
 0 1 12 0426888 532 4  
 IDENTIFICATIVO : 01120268880324  
 0001100009  
 00254245  
 21/02/2013 10:06  
 00003DF  
 120E0001  
 QUATTORDICI/62  
 €14,62  
 MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze  
