



# COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

## PROVINCIA DI TREVISO

P. I. 00571430263

Cod. Fisc. 80009250269

3^AREA – PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE E PATRIMONIO

### BANDO D'ASTA PUBBLICA PER VENDITA TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATA IN VIA RISORGIVE A SAN BIAGIO DI CALLALTA.

Prot. n. 19030 del 24-08-2021

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3^ AREA

in esecuzione della determinazione n. 468 del 23-08-2021;

#### INDICE IL SEGUENTE BANDO D'ASTA PUBBLICA

#### Art. 1 - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di San Biagio di Callalta, Via Postumia Centro, n. 71  
31048 San Biagio di Callalta (TV)  
tel. Uff. Lavori Pubblici: 0422.894331-7  
sito internet: [www.comune.sanbiagio.tv.it](http://www.comune.sanbiagio.tv.it)  
e-mail: [llpp@comune.sanbiagio.tv.it](mailto:llpp@comune.sanbiagio.tv.it)  
Pec: [protocollo.comune.sanbiagio.tv@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.sanbiagio.tv@pecveneto.it)

#### Art. 2 – INFORMAZIONI GENERALI

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti nella sezione news sul sito internet del Comune di San Biagio di Callalta: [www.comune.sanbiagio.tv.it](http://www.comune.sanbiagio.tv.it); nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara" e all'Albo Pretorio.  
Per eventuali sopralluoghi sul posto, per chiarimenti di carattere tecnico e documentale e per visionare tutta la documentazione tecnica, gli interessati potranno contattare l'ufficio Lavori pubblici ai numeri 0422.894331-7 e prendere appuntamento;  
Responsabile del procedimento: arch. Giovanni Barzazi – tel. 0422.894331.  
Le ulteriori richieste relative alla procedura di gara dovranno essere trasmesse esclusivamente via e-mail o via PEC agli indirizzi sopra riportati.  
Eventuali rettifiche agli atti di gara verranno pubblicate secondo le modalità di legge.

#### Art. 3 - PROCEDURA DI GARA

Asta pubblica ad incanto con metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta riportato al successivo art. 5, secondo le modalità previste dagli artt. 73 e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e ai sensi del vigente Regolamento per l'alienazione di beni immobili e mobili comunali, approvato con Deliberazione Consiliare n. 5 del 04.03.2021.  
L'amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di unica offerta, purché valida.

#### Art. 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Terreno edificabile di proprietà comunale sito in San Biagio di Callalta, località Olmi in via Risorgive, catastalmente distinto nel C.T. del Comune di San Biagio di Callalta al foglio 45 mappale n. 509, avente una superficie complessiva di mq. 5.169,00 circa.  
L'area risulta presente nel Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2021-2023 ed è classificata dal vigente strumento urbanistico come "zona artigianale

e industriale D/1". Il lotto ha una capacità edificatoria pari a 800 mq di superficie coperta e di 1.200 mq lorda su più piani.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici della 3<sup>a</sup> Area – Programmazione e gestione opere pubbliche e patrimonio.

Il lotto come sopra individuato viene venduto in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi natura.

#### **Art. 5 - IMPORTO BASE D'ASTA**

L'immobile viene alienato a corpo e non a misura, visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della presentazione dell'offerta.

Prezzo a corpo a base di gara: € 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

Non sono ammesse offerte al ribasso.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese le spese notarili, imposte, tasse, I.V.A. se dovuta e quant'altro.

Tutte le spese ed oneri fiscali propedeutici, inerenti e conseguenti il contratto, come pure tutte le spese necessarie, ed eventuale regolarizzazione catastale, rimangono a carico dell'aggiudicatario acquirente.

#### **Art. 6 - CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE**

I partecipanti alla gara dovranno costituire un deposito cauzionale, a copertura della mancata sottoscrizione del contratto imputabile all'aggiudicatario nonché a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, per un importo pari al 10% dell'importo di base dell'asta e quantificato come segue:

€ 16.700,00 (EURO sedicimilasettecento/00), indicando quale causale "Deposito cauzionale asta pubblica per vendita terreno via Risorgive".

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del contraente, tra:

- a) bonifico a favore del Comune di San Biagio di Callalta presso la Tesoreria Comunale (Banca – Intesa San Paolo) sulle seguenti coordinate IBAN: IT38 M030 6912 1171 0000 0046 273 indicando nella causale le generalità dell'ordinante e la dicitura "Deposito cauzionale asta pubblica per vendita terreno via Risorgive". In tal caso il versante deve presentare ricevuta dell'avvenuto bonifico.
- b) fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative ovvero rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993 (allegare polizza originale), cui svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministro dell'Economia e delle Finanze ed inoltre che rispondono ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3, del D. Lgs. 50/2016. In ogni caso, la garanzia fideiussoria è conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9, del D. Lgs. 50/2016;

La garanzia fideiussoria dovrà:

- riportare espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito ed essere firmata dal garante e dal concorrente;
- per quanto compatibile, essere conforme agli schemi di polizza tipo approvati con D.M. n. 31 del 19 gennaio 2018 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato sul Supplemento ordinario n. 16 alla "Gazzetta Ufficiale n. 83 del 10 aprile 2018 – Serie Generale;
- essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore, corredata da fotocopia di un documento di identità valido, che attesti il potere di impegnare, con la sottoscrizione, il fideiussore nei confronti del Comune di San Biagio di Callalta;
- avere validità fino all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto ed alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, senza limitazioni temporali;
- prevedere espressamente:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, volendo ed intendendo il garante restare obbligato in solido con il debitore;

- la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile;
- la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di San Biagio di Callalta.

Non saranno accettate altre forme di costituzione della garanzia al di fuori delle due sopra elencate.

Ai concorrenti esclusi o non aggiudicatari, detto deposito cauzionale sarà svincolato entro 20 (venti) giorni lavorativi dal termine dalla aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato prestato mediante bonifico a favore del Comune di San Biagio di Callalta presso la Tesoreria Comunale la cauzione versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta quale acconto sul prezzo di contratto ed a garanzia delle stipula dell'atto. Nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato prestato mediante atto fidejussorio l'aggiudicatario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale l'intero prezzo di vendita ed il Comune di San Biagio di Callalta provvederà a svincolare la fidejussione prestata.

Se l'aggiudicatario rinuncerà a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati il Comune provvederà ad incamerare il deposito cauzionale in caso di bonifico o provvederà ad escutere l'atto fidejussorio prestato.

#### **Art. 7 - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

Le modalità di partecipazione e svolgimento all'asta sono regolamentate dal presente bando d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare un plico (busta) chiuso idoneamente sigillato e firmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica effettuata, ad esempio, con nastro adesivo, ceralacca, piombo, tale da impedire ogni accesso o da rendere evidente ogni tentativo di apertura del plico o delle buste.

Il plico dovrà pervenire entro le ore **12:00** del giorno **30-09-2021** a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata con raccomandata A.R., o mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Biagio di Callalta nei seguenti orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 12:30 ed il lunedì dalle 16:00 alle 17:45, al seguente indirizzo:

**COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA**  
**Ufficio Protocollo**  
**Via Postumia Centro, 71**  
**31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**

e dovrà riportare la seguente dicitura: «OFFERTA per acquisto terreno comunale in via Risorgive» ed il nominativo, indirizzo, numero di telefono del mittente.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. Non farà fede la data del timbro postale.

Le offerte presentate oltre il predetto termine non potranno in ogni caso essere ammesse all'asta pubblica.

Con le stesse modalità e formalità ed entro il termine indicato, pena l'irricevibilità, dovranno pervenire le eventuali integrazioni ai plichi presentati.

Oltre tale termine non sarà ammessa alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o integrativa di offerta precedente.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

Tale plico conterrà due buste, anch'esse chiuse e idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

- 1) *"Busta A - Documenti amministrativi"*
- 2) *"Busta B - Offerta economica"*

## **Art. 8 - CONTENUTO DELLA BUSTA A**

La *Busta A*, debitamente chiusa, sigillata in modo sufficiente da assicurare la segretezza e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, riportante esternamente la dicitura "*Busta A - Documenti amministrativi*" contenente a pena di esclusione:

a) Istanza di partecipazione all'asta, in lingua italiana, a pena di esclusione dalla gara, redatta sul modello *Allegato A* al presente bando, firmata per esteso dall'offerente e contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente, o del legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e s.m.i., debitamente sottoscritta e presentata unitamente a fotocopia, non autenticata, di documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con il quale l'offerente dichiara il possesso dei requisiti per partecipare all'asta.

In mancanza della sottoscrizione e/o della firma leggibile e per esteso da parte del concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa si provvederà alla esclusione della procedura.

b) Ricevuta o attestazione comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale, quantificato in € 16.700,00 (EURO sedicimilasettecento/00) come all'art. 6 di cui sopra.

**L'offerta presentata come persona fisica non può essere presentata anche come persona giuridica e viceversa.**

## **Art. 9 - CONTENUTO DELLA BUSTA B**

La *Busta B*, debitamente chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, riportante esternamente la dicitura "*Busta B - Offerta economica*", dovrà contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica in bollo da € 16,00, redatta sul modello *Allegato B* al presente avviso, in lingua italiana, sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante dell'impresa. Tale busta dovrà essere chiusa in modo sufficiente da assicurare la segretezza dell'offerta.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del corrispettivo offerto espresso in cifre ed in lettere, per l'acquisto dell'immobile. In caso di difformità nell'indicazione in cifre ed in lettere della somma offerta, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione.

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

In mancanza della sottoscrizione e/o della firma leggibile e per esteso da parte del concorrente si provvederà alla esclusione della procedura.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni pena la non ammissione all'asta, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

## **Art. 10 - PARTECIPAZIONE CONGIUNTA**

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso, a pena di esclusione:

- tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva indicata alla lettera a) dell'art. 8;
- la cauzione costituita con fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere intestata a tutti i soggetti;
- l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente.

I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nell'istanza di partecipazione all'asta il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione Comunale, nonché la ripartizione precisa delle rispettive quote di proprietà.

In caso di aggiudicazione, l'acquisto avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

## **Art. 11 - OFFERTA PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE**

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste dall'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, risultare per atto

pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e dovrà essere inserita nella "Busta A - Documenti amministrativi".

Allorché le offerte sono presentate o fatte in nome e per conto di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare di voler usufruire di tale possibilità inserendo una dichiarazione con riserva di nomina della terza persona nella "Busta A - Documenti amministrativi".

La persona per la quale l'offerente ha presentato offerta dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o, al più tardi, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o scrittura privata. In mancanza di ciò, o nel caso in cui la persona nominata non abbia i requisiti necessari per concorrere all'asta, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

La garanzia (cauzione o fidejussione) a corredo dell'offerta dovrà essere intestata all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale con la medesima persona nominata anche dopo che è stata fatta la dichiarazione.

La garanzia presentata dall'aggiudicatario rimarrà vincolata nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

#### **Art. 12 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà con il metodo delle offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato, secondo i criteri previsti dagli artt. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924 e ss.mm.ii. a mezzo di eventuali offerte in aumento rispetto alla maggiore offerta valida presentata in busta chiusa.

Il Comune si riserva di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida purché il prezzo offerto sia migliore, o almeno pari, rispetto a quello a base d'asta, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, come pure si riserva di non aggiudicare l'asta se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'avviso a suo insindacabile giudizio senza obbligo di indennità o risarcimento danno.

Se non verranno presentate offerte l'asta sarà dichiarata deserta.

Si procederà all'alienazione dell'immobile nello stato risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

Lo svolgimento dell'asta pubblica avverrà il giorno 4 ottobre 2021, alle ore 9:00, presso la Sala Giunta del Comune di San Biagio di Callalta, in via Postumia Centro, n. 71, in un'unica seduta a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida, secondo le modalità descritte nel presente bando.

#### **Art. 13 - MODALITÀ DI APERTURE DELLE OFFERTE**

I plichi saranno aperti in seduta pubblica, anche se nessuno dei rappresentati dei concorrenti risultasse presente, il giorno **04-10-2021** a partire dalle ore **9:00** presso la sede del Comune di San Biagio di Callalta, Via Postumia Centro, 71 secondo le seguenti operazioni:

- a)** verifica dell'integrità dei plichi pervenuti nei termini indicati, e quindi alla loro apertura, verificando la presenza nel plico delle buste A – Documenti amministrativi e B – Offerta economica che, a loro volta, dovranno risultare integre e rispondenti a quanto richiesto nel bando di gara;
- b)** apertura delle buste A con valutazione di tutta la documentazione richiesta e la rispondenza del contenuto a quanto prescritto nel bando di gara ai fini dell'ammissione o esclusione dei partecipanti alla gara;
- c)** apertura delle buste B dei concorrenti ammessi alla gara e verifica dei relativi contenuti, e svolgimento della procedura di aggiudicazione secondo quanto previsto all'articolo seguente.

Alla seduta pubblica di gara potranno intervenire esclusivamente i soggetti che hanno presentato la domanda di ammissione all'asta pubblica, quali: i titolari, i legali rappresentanti delle imprese o i soggetti che esibiranno all'organo giudicante procura idonea a comprovare legittimamente la presenza in nome e per conto delle imprese concorrenti. Potranno altresì intervenire alla suddetta seduta altri soggetti delle ditte partecipanti, anche solo muniti di semplice delega, ai quali sarà permesso solo di assistere alle operazioni senza peraltro poter formulare e tanto meno far verbalizzare alcuna osservazione.

Il Seggio di gara si riserva, in ogni caso, di interrompere, sospendere e/o aggiornare discrezionalmente la gara per qualsiasi motivo, senza che i concorrenti possano avanzare pretesa od obiezione alcuna.

La graduatoria ha carattere provvisorio ed è subordinata all'esito positivo delle verifiche di legge e dei controlli sul primo in graduatoria in ordine al possesso dei requisiti prescritti.

#### **Art. 14 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Prima fase – primo incanto: una volta dichiarata aperta la gara e constatata l'integrità dei sigilli, verranno aperte le buste pervenute entro il termine stabilito, si esaminerà la correttezza e completezza della documentazione inviata e si confronteranno le offerte contenute, dandone lettura.

Seconda fase – offerte migliorative: nella medesima seduta la migliore offerta economica valida potrà essere migliorata al rialzo da parte dei soggetti che abbiano presentato un'offerta valida in busta, che risultino presenti alla seduta e che risultino legittimati a formulare le eventuali offerte a rialzo in nome e per conto dell'offerente, i quali, previo riconoscimento della loro identità, verranno invitati a formulare, seduta stante, un rilancio in aumento della predetta migliore offerta, entro un periodo di tempo massimo di 2 (due) minuti, utilizzando l'apposito modello di offerta che verrà fornito in sede di gara.

Al termine del periodo di due minuti, data lettura delle offerte, verrà richiesto ai presenti se intendono presentare ulteriori offerte migliorative rispetto a quella che al momento sarà risultata la migliore offerta. Si procederà allo stesso modo, assegnando un tempo di due minuti per eventuali offerte migliorative, fintanto che sarà trascorsa una frazione di tempo di due minuti senza che nel corso di tale periodo sia stata presentata alcuna ulteriore offerta migliorativa (e senza che circostanze accidentali abbiano interrotto il corso dell'asta).

L'asta – effettuate le dovute verifiche – sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del migliore offerente risultante a seguito dell'ultimo rilancio.

Gli eventuali rilanci dovranno sempre essere in aumento di almeno € 200,00 (duecento/00) sia rispetto all'offerta valida di maggior valore contenuta in busta, che ai successivi rilanci.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori alla base d'asta, in variante, condizionate, parziali, indeterminate, plurime.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii..

In caso di difformità nell'indicazione in cifre ed in lettere della somma offerta, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

Le operazioni di gara saranno svolte per mezzo di apposito seggio di gara, come previsto dall'art. 13 del Regolamento per l'alienazione di beni immobili e mobili del Comune di San Biagio di Callalta.

#### **Art. 15 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Il Responsabile del Servizio della 3<sup>a</sup> Area – Programmazione e gestione opere pubbliche e patrimonio del Comune di San Biagio di Callalta provvederà entro novanta (90) giorni dal termine delle operazioni di gara a mezzo di formale provvedimento amministrativo all'aggiudicazione della gara.

#### **Art. 16 - SCADENZA FISSATA PER LA RICEZIONE DELLE OFFERTE**

Ore 12:00 del 30-09-2021.

#### **Art. 17 - PERIODO MINIMO DURANTE IL QUALE L'OFFERENTE E' VINCOLATO ALLA PROPRIA OFFERTA**

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per il soggetto proponente.

L'aggiudicatario e tutti gli altri offerenti resteranno vincolati alla propria offerta fino alla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita e all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto.

## **Art. 18 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto verrà stipulato per atto pubblico a rogito di un notaio scelto dall'aggiudicatario, purché con sede nel territorio della Regione Veneto, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salva diversa valutazione effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale a stipulare in un momento successivo.

Qualora, per motivi imputabili all'aggiudicatario, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, di incamerare il deposito cauzionale e di procedere a nuova aggiudicazione nei confronti dell'offerente secondo in graduatoria.

Inoltre il Comune potrà richiedere il risarcimento dei danni, come di seguito quantificabili:

- importo degli interessi legali calcolati sul prezzo offerto, dalla scadenza per la stipula dell'atto di compravendita alla data in cui è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione;
- nel caso di pluralità di offerte, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario e l'importo offerto dal secondo in graduatoria;
- in caso di unica offerta, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario ed il valore posto a base d'asta.

Il Responsabile del procedimento procederà a nuova aggiudicazione nei confronti dell'offerente secondo in graduatoria.

L'aggiudicatario dell'asta pubblica dovrà pagare l'intero prezzo offerto per la compravendita dell'immobile in un'unica soluzione prima della stipulazione del contratto, nei tempi e con le modalità che saranno comunicate dal Comune di San Biagio di Callalta.

Resta inteso che:

- a. nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato effettuato mediante bonifico a favore del Comune di San Biagio di Callalta presso la Tesoreria Comunale, l'Amministrazione Comunale tratterà detto deposito cauzionale a titolo di anticipo del prezzo di vendita e l'aggiudicatario dovrà pertanto versare il saldo;
- b. nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato prestato mediante atto fidejussorio, l'aggiudicatario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale l'intero prezzo di vendita ed il Comune di San Biagio di Callalta provvederà a svincolare la fidejussione prestata. In caso di mancato pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il Comune di San Biagio di Callalta tratterà l'intera cauzione versata oppure provvederà senza indugio ad escutere l'atto fidejussorio prestato, ferma restando ogni ulteriore azione a tutela delle proprie ragioni.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico notarile.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, tasse ed imposte relative al contratto, ivi compresi l'imposta di registro e trascrizione e le spese ed onorari del notaio con la sola esclusione delle spese di gestione della gara che rimarranno a carico del Comune alienante.

## **Art. 19 - ALTRE INFORMAZIONI**

- Per quanto non previsto del presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento di Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. n. 827/1924, le norme vigenti del vigente Regolamento generale per l'attività contrattuale, le norme del codice civile in materia contratti, nonché il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili del Comune di San Biagio di Callalta.
- L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.
- Il Comune di San Biagio di Callalta si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'aggiudicatario anche successivamente all'aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto di compravendita. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. L'Ente in tal caso avrà diritto di incamerare l'intera cauzione versata oppure escutere l'atto fidejussorio.
- Resta esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione procedente per eventuali errori materiali nella descrizione dei beni oggetto della presente procedura, determinazione del prezzo, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere

l'immobile nel suo valore ed in tutte le sue parti, per cui non vi sarà luogo ad azione per lesione, né per aumento o diminuzione del prezzo; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

- L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione Comunale resta subordinata all'effettiva stipulazione del contratto di compravendita.  
Pertanto detta aggiudicazione non costituisce per l'Amministrazione accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico.
- Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare alcuna indennità di sorta.
- L'aggiudicazione sarà vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario dal momento della ricezione della comunicazione del relativo provvedimento.

San Biagio di Callalta, lì 24-08-2021

IL RESPONSABILE DELLA 3<sup>A</sup> AREA  
Barzani Arch. Giovanni  
*firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005*

Allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando:

- Allegato 1 - Perizia di stima dell'immobile e relativi allegati;
- Allegato A - Istanza di partecipazione all'asta;
- Allegato B - Offerta economica.

**GEOMETRA BERTON LUCIANO**

via Veneto, 11/3

31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Partita IVA: 04539860264

Codice fiscale: BRTL CN64B22L407T

Telefono: 3472552627

e-mail: info@lbg-openstudio.eu

PEC: luciano.berton@geopec.it



---

## PERIZIA DI STIMA

**Del più probabile valore di mercato di area a destinazione produttiva artigianale ed industriale, ubicati in comune di S. Biagio di Callalta (TV)**

**Committente**



**COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA**



San Biagio Di Callalta, 6 agosto 2021

---

Geom. Luciano Berton

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. 0001500012D, a seguito dell'incarico ricevuto in data 26 maggio 2021 da Comune di San Biagio di Callalta per la redazione di perizia di stima volta a **individuare il probabile valore prudenziale di mercato** degli immobili di proprietà del Comune di San Biagio di Callalta e siti a Olmi in Via Risorgive, costituiti da lotto edificabile a destinazione produttiva, si è recato in sopralluogo presso l'area in esame. Esperiti gli opportuni accertamenti, relaziona quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Ai fini dell'individuazione del valore richiesto, stante la specifica natura del bene da stimare, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il sistema "per confronto diretto".

L'indagine peritale svolta a sostegno della perizia è stata supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella sua consistenza e nelle sue caratteristiche.

La valutazione del bene è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando l'immobile in esame con altri beni aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite.

Nel documento che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

Lo stato degli immobili, al quale si farà riferimento ai fini della presente valutazione, è stato rilevato nell'ambito del sopralluogo svolto in data 30 luglio 2021.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un'area edificabile a destinazione produttiva facente parte del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Via Creta", ubicata a San Biagio Di Callalta (TV), frazione Olmi, Via Risorgive.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso l'area in esame a seguito del quale ha potuto assumere gli elementi ritenuti utili e necessari per l'individuazione del valore ricercato.

Trattandosi di stima con il metodo del "confronto diretto", al fine di esprimere una valutazione attendibile e coerente con l'attuale mercato immobiliare, l'indagine peritale è stata coadiuvata da opportune ricerche documentali tese a consacrare il bene nella sua specifica consistenza, nonché da indagini di mercato per beni simili e ubicati nella zona di interesse, al fine di assumere i parametri di riferimento da utilizzare.

### 2.3 Individuazione catastale dell'area oggetto di perizia

Nell'ambito dello svolgimento delle verifiche e delle analisi documentali ritenute necessarie, lo scrivente ha effettuato l'accesso presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;

### 2.4 Individuazione urbanistico/edilizia dell'area oggetto di perizia

Con lo stesso scopo, lo scrivente ha effettuato l'accesso presso gli uffici tecnici del Comune di San Biagio di Callalta al fine di acquisire la documentazione necessaria per definire la destinazione urbanistica, la vocazione dell'area e i parametri per l'edificazione concessa

### 3. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Come già precedentemente indicato, l'immobile oggetto di stima è rappresentato da un'area edificabile a destinazione produttiva facente parte del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Via Creta", ubicata a San Biagio Di Callalta (TV), frazione Olmi, Via Risorgive.

Detta area è catastalmente censita al foglio 45 del Comune di san Biagio di Callalta, particella n. 509;

### 4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

Nel presente punto si riporta una scheda descrittiva dell'immobile da stimare, nella quale si riportano le principali caratteristiche e le specifiche del bene che si sono considerate ai fini valutativi.

#### Ubicazione:

**Comune:** SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)  
**Frazione:** Olmi  
**Indirizzo:** Via Risorgive



#### Dati catastali:

Descrizione catastale: Catasto Terreni, foglio 45, particella 509, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 5 169, classe 4, reddito dominicale € 29,22, reddito agrario € 16,02  
Zona Urbanistica: Z.T.O. D1/1

#### Descrizione dell'immobile e confini:

L'area oggetto di stima è rappresentata da un lotto a destinazione produttiva facente parte dell'ambito a destinazione produttiva sito a Olmi di San Biagio di Callalta in Via Risorgive.

In particolare la stessa area è rappresentata dal lotto identificato con il n. 3 del PUA ubicato a sud del comparto direttamente raggiungibile dall'accesso posizionato sul tratto terminale della viabilità interna di lottizzazione, a sud dell'area a standard verde/ parcheggio, ed in adiacenza al fiume Nerbon.

Non disponendo del rilievo puntuale dell'area ne' della puntuale verifica dei termini di confine (non richiesti nell'ambito dell'incarico conferito), lo scrivente si limita a riportare i dati e la consistenza desumibili dalla cartografia e dalla documentazione catastale agli atti:

- la superficie catastale risulta essere pari a 5.169 mq.;
- forma rettangolare con smussatura in prossimità del vertice nord/ovest;
- dimensioni al lordo della smussatura: larghezza circa 47 ml e lunghezza circa 110 ml)

La suddetta area confina:

- a Nord e Nord/Ovest con lotto avente medesima destinazione, di altra proprietà, già edificato;
- a Nord/Est con viabilità pubblica (strada di lottizzazione ed accesso all'area) e verde pubblico;
- a est con il corso d'acqua denominato "Nerbon";
- a sud con area a destinazione agricola di altra proprietà;

L'intera superficie del lotto oggetto di stima è pressochè pianeggiante; si riscontrano alcuni dislivelli di lieve entità in parte dovuti alla conformazione naturale dell'area e per la presenza di scoli e fossati funzionali alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche, in parte dovuti ad alcune risagomature eseguite nel corso dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 30/07/2021, l'area si presentava libera e praticabile con superficie interamente sfalcata e comunque priva di elementi naturali o artificiali evidenti che in qualche misura posano far presupporre l'esistenza di limiti o pregiudizi al pieno utilizzo della stessa.

Lungo il lato est, in corrispondenza della sponda del fiume Nerbon con il quale l'area confina, si rileva invece la presenza di folta vegetazione e sterpaglie generatesi nel tempo intercorso dall'originario intervento di urbanizzazione ad oggi.

#### Norme Piano Urbanistico:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

Stante la natura e la specifica destinazione dell'area, si è eseguita opportuna indagine urbanistica presso gli uffici tecnici del Comune di San Biagio di Callalta al fine di accertare le capacità edificatorie assegnate e le norme secondo le quali detta capacità è concessa.

Con tale finalità si sono pertanto consultate la cartografia e le norme urbanistiche allegate al Piano degli Interventi vigente nel Comune di San Biagio di Callalta e nel paragrafo che segue si riporta l'esito dei tale ricerca.

Secondo il Piano degli interventi vigente, l'area oggetto di stima è classificata come Z.T.O. D1, "artigianale produttiva", specificatamente individuata dalla cartografia agli atti con l'identificativo D1/1.

L'edificabilità e l'utilizzo del territorio in detti ambiti sono normate dall'articolo 31 delle N.T.O. vigenti, che prevedono quanto segue:

Le Zone D.1 comprendono le aree destinate all'insediamento di attività ed impianti industriali e artigianali, anche di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio.

Queste zone, totalmente o parzialmente edificate, in applicazione delle disposizioni del PTCP di Treviso, sono state suddivise nel PAT in:

- a) aree produttive ampliabili, dove permane la vocazione produttiva, per le quali è possibile un ampliamento della zona produttiva in continuità all'area produttiva esistente;
- b) aree produttive non ampliabili, comprendono le parti del territorio di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI, in attuazione del PTCP, favorisce la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

In dette aree sono ammesse le destinazioni d'uso produttive, industriali, artigianali, direzionali e/o terziarie e di servizio alle imprese.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) magazzini, depositi artigianali ed industriali / depositi di attività terziarie o assimilate o di servizio;
- b) autoparchi scoperti e coperti per la sosta di automezzi pesanti;
- c) attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
- d) attività commerciali all'ingrosso ed esercizi di vicinato destinati alla vendita di prodotti e componenti artigianali e tecnici del settore non alimentare fino al raggiungimento di una Sv massima pari a 1.000 mq per ciascuna zona territoriale omogenea;
- e) e. locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere, attività ludico-ricreative.

Sono comunque escluse, in tutte le ZTO D.1, le seguenti destinazioni:

- a) medie e grandi strutture di vendita;
- b) centri commerciali;
- c) turistico-ricettive;
- d) attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero;
- e) impianti di biogas;
- f) sale da gioco e sale VLT.

Nelle aree produttive non ampliabili, sono altresì consentite le seguenti destinazioni:

- a) agro-industriale;
- b) serre fisse nelle aree isolate.

È ammessa, per ogni lotto, l'edificazione di una abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, da realizzarsi al primo piano fuori terra con una cubatura di mc. 500, purché dotata di accesso indipendente e l'area scoperta di pertinenza dell'alloggio sia separata rispetto all'area scoperta di pertinenza dell'attività. Tale cubatura potrà essere aumentata fino ad un massimo di mc 1.000, mediante dimostrazione delle necessità legate all'attività produttiva in essere, anche in relazione alle sue caratteristiche dimensionali, previo parere della Giunta Comunale.

Modalità di intervento:

Il PI si attua attraverso intervento edilizio diretto; sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per le aree già dotate di adeguate opere di urbanizzazione, è consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono invece subordinati alla redazione di un PUA, esteso all'intero ambito.

Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

- Sf = superficie minimo di intervento pari a 1.500 mq;
- %Sc = 50 %
- Su = 70 %

- H = l'altezza massima non può superare ml. 9,00 e i due piani fuori terra, salvo documentate esigenze dovute a particolari processi di lavorazione che necessitino di ambienti di altezza maggiore o di un numero di piani superiori a due. Altezze superiori sono ammesse per strutture precarie relative ad impianti tecnologici e volumi tecnici;
- Ds = 7,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali; 30,00 ml. dalle strade statali; 60,00 ml dalle autostrade;
- Dc = 5,00 ml e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta.
- Df = 10,00 ml.

- gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dall'Art. 21 e Art. 23 che precedono. Sono da intendersi per volumi tecnici i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi, quali torri per ascensori, silos, camini, antenne, ecc., nonché altri manufatti quali strutture denominate "copri-scopri", tunnel di protezione per carico e scarico. I volumi di tali manufatti non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili entro il 10% della superficie coperta; vanno comunque rispettate le distanze dalle strade e dai confini disposte per la zona di appartenenza.

Gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dagli artt. Art. 21 e Art. 23 che precedono; la ditta concessionaria si obbliga, mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, alla formazione di filari alberati ad alto fusto ed essenze arbustive per una fascia della profondità di ml. 5,00 dalle recinzioni, lungo le strade comunali, provinciali e statali, con finalità di abbattimento dei livelli di rumore e di miglioramento dell'impatto visivo e ambientale.

Si evidenzia che nelle N.T.O. vigenti sono contenute "disposizioni particolari" per la zona ZTO D.1/1 nella quale ricade l'area considerata, le quali prevedono quanto di seguito riportato:

In tale ambito gli interventi edilizi sono condizionati al rispetto delle specifiche disposizioni del Piano Attuativo d'Iniziativa Privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 08/04/2002.

E' consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e/o di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Piano Attuativo di cui sopra, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

In considerazione del contesto ambientale in cui la zona ricade, la nuova edificazione e l'ampliamento in variante alle disposizioni del Piano di iniziativa privata, sarà possibile subordinando l'intervento all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, o di specifico Permesso di Costruire convenzionato, in conformità alle previsioni di PAT.

In attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon Quanto sopra esposto riporta le disposizioni generali contenute nel NTO vigenti al momento della stima; posto tuttavia che l'area in esame è parte del PUA denominato "Via Creta" già realizzato, oltre a quanto precedentemente riportato si dovrà fare riferimento alle specifiche disposizioni contenute nel Piano Attuativo che determina specificatamente la capacità edificatoria e il perimetro edificabile entro cui è consentita la costruzione nel lotto.

A maggior chiarezza di quanto sopra esposto si allega la cartografia rappresentata dagli estratti dal PUA approvato dalla quale si si sono assunte specificatamente le seguenti indicazioni prescrittive:

- il lotto costituito dall'area oggetto di stima dispone di una superficie fondiaria di 5169 mq;
- la capacità edificatoria assegnata al lotto di cui trattasi è a 800 mq di superficie coperta e 1200 mq di SLP
- l'eventuale edificazione dovrà rispettare le distanze di 5 ml di confini nord e ovest (confine con area edificabile) , 15 ml dal confine sud (confine campagna) e 50 ml dal confine est (confine con fiume Nerbon).

In merito alla descrizione delle norme urbanistiche ed alla specifica destinazione dell'area è inoltre opportuno evidenziare che l'area costituita dal lotto è gravata dai seguenti vincoli e tutele di piano:

- Per l'intero: Aree esondabili o a ristagno idrico individuate dal consorzio di Bonifica o dal Piano delle Acque per le quali valgono le prescrizioni contenute nell'art 13 delle NTO;
- Per l'intero: Vincolo di rispetto a fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art 142 lett c Dlgs 42/2004);
- Per l'intero: fascia di tutela fluviale - art 41 LR 11/2004
- Per una parte lungo il fronte est: da rispetto fluviale per una profondità di 50 ml dal ciglio superiore del corso d'acqua.

### Atti di provenienza:

L'area oggetto di stima è pervenuta all'attuale proprietà a seguito del seguente titolo: per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di cessione a rogito Notaio Dr. Alberto Sartorio di Conegliano in data 8 dicembre 2006, repertorio 39550, raccolta 19383 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Conegliano in data 8 gennaio 2007 al n. 104 serie 1T. Atto con la quale, in esecuzione della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione dell'area artigianale ed industriale individuata nel pregresso PRG con la sigla D1/1 e denominato "Via Creta", stipulata con rogito Notaio Sartorio in data 22/10/2003 rep 33730 e registrato a Conegliano il 27/10/2003 al n. 2132 serie 1T, la società "Immobiliare S. Marco Spa" cede e trasferisce senza corrispettivo al Comune di San Biagio di Callalta l'area oggetto della presente stima. (allegato A.1)

### Estratti di mappa:

In allegato alla presente stima si riporta l'estratto di mappa catastale reperito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso.

- Estratto di mappa ed ortofoto dell'area oggetto di stima (allegato B.1)

### **Visure catastali:**

In allegato alla presente stima si riporta l'estratto di visura catastale reperito presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Treviso in data 06/08/2021.

- Visura catastale dell'area oggetto di stima (allegato B.2)

### **Situazione urbanistica:**

Con riferimento a quanto già descritto precedentemente nel punto riguardante le "norme del piano urbanistico", in allegato si riportano i riferimenti e gli estratti cartografici dal Piano degli interventi vigente nel Comune di San Biagio di Callalta e dal Piano Attuativo denominato "Via Creta" del quale l'area oggetto di stima è parte, con la precisazione che l'urbanizzazione dell'intero ambito risulta essere stata eseguita in conformità al "Permesso ad urbanizzare" n. 21 prot 5645 rilasciato in data 30/03/2004, essendo stato emesso il certificato di collaudo ed essendo avvenuta la cessione delle aree pubbliche a a standard che tale intervento presupponeva.

- Estratto dal P.I. vigente - Tavola dei Vincoli (allegato C.1)

- Estratto dal P.I. vigente - Zonizzazione (allegato C.2)

- Estratto dal P.I. vigente - Zone significative (allegato C.3)

- Estratto dal PUA "Via Creta" - Tavola 4 (allegato C.4)

- Estratto dal PUA "Via Creta" - planivolumetrico (allegato C.5)

## **5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO**

Con lo scopo di assumere parametri di confronto attendibili ai fini della determinazione del valore di stima, lo scrivente ha effettuato, un'analisi comparativa su recenti compravendite aventi per oggetto immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In aggiunta a tale indagine si sono inoltre considerati annunci ed offerte di compra-vendita apparsi sulle emeroteche cittadine e su agenzie di intermediazione della zona.

L'analisi ha coperto un arco temporale di circa un anno con lo scopo di evitare che i parametri di confronto potessero essere influenzati da possibili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## **6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI**

Trattandosi di area facente parte di un Piano Attuativo a destinazione artigianale ed industriale e vocata all'edificazione, il valore del bene, oltre che dalla localizzazione, alla disposizione, alla conformazione, ed ai rimanenti aspetti estrinseci caratterizzanti l'immobile, non può che essere in larga misura essere determinato dalle opportunità e dalle possibilità edificatorie.

Nel caso di specie, richiamando quanto già descritto nel punto riguardante le norme urbanistiche, si rileva che il lotto oggetto di valutazione - rispetto all'ordinarietà di aree di pari destinazione - dispone di una capacità edificatoria sensibilmente ridotta in rapporto alla superficie fondiaria; in ragione dei 5.169 mq di lotto, infatti, la superficie copribile massima assegnata è di 800 mq.

Considerando che nell'ordinarietà la superficie copribile in aree a destinazione produttiva è normalmente determinata in misura del 50 % della superficie fondiaria, al fine di rapportare gli elementi di stima in linea con quelli normalmente riscontrabili nell'ordinarietà, si è ritenuto di procedere alla determinazione del valore complessivo come somma di due distinti valori:

- Una parte dell'area, consistente ad una superficie di mq 1.600 (pari al doppio della superficie copribile), come area edificabile;
- La rimanente parte, consistente in 3.599 (pari alla differenza tra superficie fondiaria e superficie a vocazione edificabile), come area priva di capacità edificatoria, ma pertinenziale all'attività insediata;

Con tale premessa si rimanda alla consultazione delle schede di valutazione successivamente riportate nelle quali si determina il valore delle porzioni sopra indicate.



### Valutazione della porzione di area a vocazione edificatoria

Va innanzitutto detto che nell'attuale contesto il mercato immobiliare di aree a destinazione artigianale e industriale non risulta particolarmente vivace; riferendosi ad un numero ridotto di operazioni di compravendita condotte a termine, non vi sono molti riferimenti sulla base dei quali poter determinare concretamente i parametri da assumere a riferimento per la determinazione del valore.

Tuttavia, i riferimenti assunti nell'ambito di operazioni accertate e di cui si è avuto evidenza, hanno riscontrato l'esistenza di valori unitari per terreni simili a quello in esame, che possono rientrare all'interno di una forbice che va dai 68 ai 78 €/mq.

La poca vivacità dell'attuale mercato immobiliare di terreni produttivi suggerisce tuttavia una certa cautela nella formazione del prezzo, ovviamente influenzato in relazione alla minore o maggior richiesta.

Si consideri inoltre che lo scopo della presente stima è finalizzato alla determinazione del probabile valore di mercato di bene da porre a vendita pubblica, e quindi alla determinazione del valore da porre a base d'asta, che con tale finalità deve esprimere un giudizio prudenziale.

Al fine della stima si deve inoltre considerare la posizione dell'area, la sua localizzazione rispetto alla viabilità interna ed a quella pubblica, all'affaccio su strade di percorrenza e alla visibilità data dalla sua posizione; nel caso di specie si rileva che il lotto in esame è ubicato nell'area terminale a sud dell'intero comparto e che in ragione di tale localizzazione gode di scarsa visibilità ed esposizione alla viabilità ordinaria, mentre risulta ottimamente esposta verso l'autostrada Treviso/Belluno, pur non essendo significativamente vicina agli svincoli di Treviso Sud e Treviso Nord.

Ulteriore elemento tenuto in considerazione sono le limitazioni alla possibilità edificatoria, che a causa dei limiti previsti a tutela del fiume Nerbon (50 ml) e dall'area agricola (15 ml), concentra e limita la possibilità di edificare nello spazio prossimo al vertice Nord/ovest del lotto, ovvero nel lato opposto rispetto a quello in cui è presente l'accesso dalla pubblica Via e su superficie "oscurata" dalla presenza del fabbricato esistente e già edificato nel lotto adiacente.

Tenendo in considerazione quanto sopra esposto, si è quindi ritenuto di assumere quale prezzo unitario su mq. per la determinazione della parte di superficie comparata a vocazione edificatoria € 71/mq., cosicché il valore di detta parte di lotto è determinata come di seguito indicato.

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. fondiaria	Sup. considerata
Foglio 45, num. 509 (porzione a vocazione edificatoria)	5 169,00	1 600,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>1 600,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 71,00</b>
---------------------------------------	----------------

Valore stimato: € 113 600,00 = € 71,00 x m<sup>2</sup> 1 600,00

Valore stimato arrotondato: € 113 500,00

<b>VALORE STIMATO € 113 500,00</b> <b>(euro centotredicimilacinquecento/00)</b>
--

### Valutazione della porzione di area priva di capacità edificatoria

Nel presente punto si provvede alla determinazione del valore della superficie che, seppur parte dell'intero lotto, risulta eccedente rispetto alla normale consistenza del "lotto medio" di aree a destinazione produttiva in relazione alla capacità edificatoria assegnata allo stesso lotto dal PUA, ovvero dei 3.599 mq determinati quale differenza tra i complessivi 5.169 mq catastali dell'area e i 1.600 mq assimilati a "lotto ordinario" a destinazione produttiva in ragione dei 800 mq capacità edificatoria concessa per l'intera area.

Per la determinazione del probabile valore di mercato di detta superficie si assume pertanto un valore unitario pari a € 15/mq, determinato per comparazione con terreni pertinenti a unità produttive, quali piazzali, parcheggi, ecc, privi di capacità edificatoria.

Sulla base di dette considerazioni il valore complessivo dei 3.569 mq sopra indicati viene determinato come di seguito riportato:

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. fondiaria	Sup. considerata
Foglio 45, num. 509 (porzione priva di capacità edificatoria)	5 169,00	3 569,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>3 569,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 15,00</b>
---------------------------------------	----------------

Valore stimato: € 53 535,00 = € 15,00 x m<sup>2</sup> 3 569,00

Valore stimato arrotondato: € 53 500,00

<b>VALORE STIMATO € 53 500,00</b> <i>(euro cinquantatremilacinquecento/00)</i>
---

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. 0001500012D, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che all'attualità, il probabile valore prudenziale dell'area sopra descritta, secondo gli attuali riferimenti di mercato è pari a:

**€ 167 000,00**

**(euro centosessantasettemila/00)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Biagio Di Callalta, 6 agosto 2021

IL TECNICO



Geometra Luciano Berton

## 8. ALLEGATI

- A.1 - Atto di Cessione a rogito Notaio Dr. Alberto Sartorio di Conegliano in data 8 dicembre 2006, repertorio 39550, raccolta 19383 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Conegliano in data 8 gennaio 2007 al n. 104 serie 1T
- B.1 - Estratto di mappa ed ortofoto dell'area oggetto di stima
- B.2 - Visura catastale dell'area oggetto di stima
- C.1 - Estratto dal P.I. vigente - Tavola dei Vincoli
- C.2 - Estratto dal P.I. vigente - Zonizzazione
- C.3 - Estratto dal P.I. vigente - Zone significative
- C.4 - Estratto dal PUA "Via Creta" - Tavola 4
- C.5 - Estratto dal PUA "Via Creta" - planivolumetrico
- D.1 - Documentazione fotografica eseguita in occasione del sopralluogo

Repertorio n. 4521

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno sei del mese di agosto.

In San Biagio di Callalta (TV), nel mio studio in via Pordenone n. 6.

Avanti a me dottoressa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Treviso, è personalmente comparso il signor:

**BERTON Luciano**, nato a Treviso (TV) il 22 febbraio 1964, residente a San Biagio di Callalta (TV), Via Bosco n. 75, codice fiscale BRT LCN 64B22 L407T.

Detto comparente, della cui identità personale sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

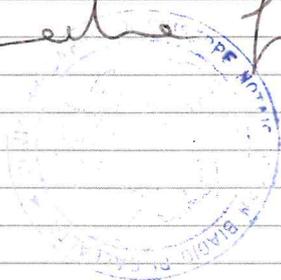
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura al Comparente, il quale da me interpellato l'ha in tutto confermato.

Scritto da persona di mia fiducia con l'ausilio di mezzi elettronici, quest'atto occupa quanto fin qui della prima pagina di un foglio.

Sottoscritto alle ore *diecisette e venti* *cinquanta e nove*.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**GEOMETRA BERTON LUCIANO**

via Veneto, 11/3  
31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)  
Partita IVA: 04539860264  
Codice fiscale: BRTLCN64B22L407T  
Telefono: 3472552627  
e-mail: info@lbg-openstudio.eu  
PEC: luciano.berton@geopec.it



---

## **ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA**

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di San Biagio Di Callalta (TV)

Committente

---

Comune di San Biagio di Callalta

### **A. ATTI DI PROVENIENZA**

*A.1 - Atto di Cessione a rogito Notaio Dr. Alberto Sartorio di Conegliano in data 8 dicembre 2006, repertorio 39550, raccolta 19383 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Conegliano in data 8 gennaio 2007 al n. 104 serie 1T*

-CESSIONE-COSTITUZIONE DI VINCOLO DI USO PUBBLICO--  
Rep.N. 39550 Fasc.N. 19383--

-----R E P U B B L I C A I T A L I A N A -----

L'anno duemilasei, il giorno ventidue del mese di dicembre, in Conegliano, nel mio studio sito in via P.F. Calvi civ. n.122.-----

Avanti a me, dottor Alberto Sartorio, Notaio in Conegliano, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, sono presenti i signori:-----

- SETTEN geom. DAVIDE ALCIDE, nato a Mansue' il giorno 3 ottobre 1938, residente a Mansue', Piazza Aganoor n. 1, imprenditore agricolo, codice fiscale STT DDL 38R03 E893F, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.P.A.", con sede legale in Treviso, Via San Parisio n. 20, capitale sociale di Euro 1.820.000,00 (unmilioneottocentotrentamila virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 01154160269, munito dei necessari poteri in forza di quanto previsto dal vigente statuto sociale;----

- FLORIO geom. RENATO, nato a Paese il giorno 23 luglio 1968, impiegato, codice fiscale FLR RNT 68L23 G229C, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente di cui appresso, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area 4<sup>^</sup> - Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del "COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA", con sede in San Biagio di Callalta, Via Postumia Centro n. 71, codice fiscale 80009250269, tale nominato con provvedimento del Sindaco del Comune di San Biagio di Callalta N. 16 del 23 dicembre 2005 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sub lettera A), ed in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale N. 210 del 27 novembre 2006 e N. 242 del 18 dicembre 2006 che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sub lettere B) e C) e della determinazione N. 1218 del 21 dicembre 2006 che, in originale, si allega al presente atto sub lettera D).-----

I Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto stipulano quanto segue:-----

-----ART. 1-----  
In esecuzione della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione dell'area artigianale ed industriale individuata nel P.R.G. del Comune di San Biagio di Callalta con la sigla "D1/1" denomi-

REGISTRATO A CONEGLIANO

ADDI 8. gennaio 2007

N. 104... SERIE AT.....

ESATTI Euro. 734,00.....

nata "Via Creta" stipulata con atto ai miei rogiti in data 22 ottobre 2003 Rep.N. 33730, registrato a Conegliano il 27 ottobre 2003 al N. 2132 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 ottobre 2003 ai NN. 45730/30685, la società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.P.A.", con sede in Treviso, a mezzo del costituito suo rappresentante, cede e trasferisce senza corrispettivo al COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA che, a mezzo del costituito suo rappresentante, accetta, le seguenti aree:-----

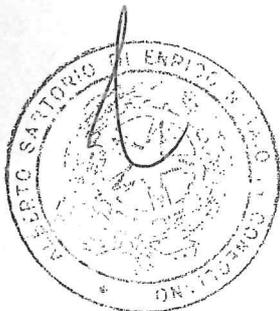
In Comune di San Biagio Di Callalta =-----  
Foglio 45 (quarantacinque)-----

N. 515 (ex 496/B)-----						
sem.arb. 4 Ha. 01. 05. 44 Rd.	59,60	Ra.	32,67			
N. 505 (ex 297/B)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 18. 90 Rd.	10,68	Ra.	5,86			
N. 506 (ex 297/C)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 05. 08 Rd.	2,87	Ra.	1,57			
N. 521 (ex 496/H)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 36. 72 Rd.	20,76	Ra.	11,38			
N. 508 (ex 297/E)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 07. 94 Rd.	4,49	Ra.	2,46			
N. 514 (ex 496/A)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 81. 54 Rd.	46,09	Ra.	25,27			
N. 517 (ex 496/D)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 12. 80 Rd.	7,24	Ra.	3,97			
N. 509 (ex 297/F)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 51. 69 Rd.	29,22	Ra.	16,02			
N. 512 (ex 495/A)-----						
sem.arb. 3 Ha. 00. 07. 85 Rd.	5,07	Ra.	2,84			
N. 525 (ex 497/B)-----						
sem.arb. 4 Ha. 00. 09. 34 Rd.	5,28	Ra.	2,89			
N. 510 (ex 490/A)-----						
sem.arb. 2 Ha. 00. 32. 63 Rd.	28,51	Ra.	16,01			
N. 493-----						
prato 3 Ha. 00. 01. 60 Rd.	0,45	Ra.	0,21			
Totale Ha. 03. 71. 53 Rd.	220,26	Ra.	121,15			

(ettari tre, are settantuno e centiare cinquanta-tre)-----

Per l'individuazione dei confini delle suddette aree le parti fanno espresso riferimento all'estratto della mappa catastale che, in fotocopia, debitamente firmato, si allega al presente atto sub lettera E).-----

-----ART. 2-----  
In esecuzione della predetta convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione dell'area artigianale ed industriale individuata nel P.R.G. del Comune di San Biagio di Callalta con la sigla



"D1/1" denominata "Via Creta" stipulata con il sopraccitato atto ai miei rogiti in data 22 ottobre 2003 Rep.N. 33730, la società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.P.A.", con sede in Treviso, a mezzo del costituito suo rappresentante, costituisce, senza corrispettivo, a favore del COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA che, a mezzo del costituito suo rappresentante, accetta, vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree:-----

In Comune di San Biagio Di Callalta =-----  
Foglio 45 (quarantacinque)-----

N. 507 (ex 297/D)-----

sem.arb. 4 Ha. 00. 66. 28 Rd. 37,47 Ra. 20,54

N. 518 (ex 496/E)-----

sem.arb. 4 Ha. 00. 26. 79 Rd. 15,14 Ra. 8,30

Totale Ha. 00. 93. 07 Rd. 52,61 Ra. 28,84

(ettari zero, are novantatre e centiare sette)-----  
con avvertenza che, come le parti mi dichiarano e come risulta dalle deliberazioni della Giunta Comunale N. 210 del 27 novembre 2006 e N. 242 del 18 dicembre 2006 come sopra allegate al presente atto sub lettere B) e C):-----

\* il mapp.N. 507 di mq. 6628 per una porzione di mq. 3641 è vincolato a verde privato ad uso pubblico e per la rimanente porzione di mq. 2987 è vincolato a parcheggio privato ad uso pubblico;-----

\* il mapp.N. 518 di mq. 2679 per una porzione di mq. 1048 è vincolato a verde privato ad uso pubblico e per la rimanente porzione di mq. 1631 è vincolato a parcheggio privato ad uso pubblico.-----

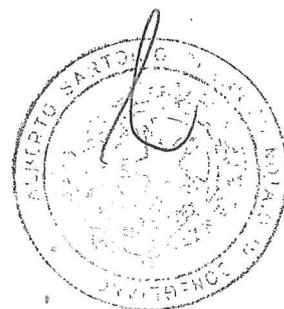
-----ART. 3-----

Ad ogni buon fine si dà atto che:-----

- i mapp.NN. 515, 505, 506, 521, 508, 514, 517, 509, 512, 525, 510, 507 e 518 oggetto del presente atto, derivano dai mapp.NN. 496, 297, 495, 497 e 490 giusta tipo divisorio redatto su estratto di mappa N. 105705/105706 approvato il 21 aprile 2006, peraltro già caricato in partita;-----

- i mapp.NN. 496 di mq. 71062 e 497 di mq. 2625 derivano dal mapp.N. 400 di mq. 73687 giusta tipo divisorio N. 10690 del 10 dicembre 2003 e sono pervenuti alla società cedente in forza di atto ai rogiti del Notaio in Treviso dr. Arrigo Manavello in data 14 maggio 2004 Rep.N. 132401, registrato a Treviso il 27 maggio 2004 al N. 6513 Mod. 1T;-----

- il mapp.N. 493 (ex 102/B) di mq. 160 ed i mapp.NN. 490 (ex 49/B) e 495 (ex 315/B) sono pervenuti alla società cedente in forza di atto ai miei rogiti in data 31 dicembre 2003 Rep.N. 34198, registrato a Conegliano il 15 gennaio 2004 al N. 187



Serie 1T.-----

-----ART. 4-----

A' sensi della normativa urbanistica vigente, la società cedente, come in comparsa rappresentata:---  
- dichiara e garantisce che le opere di urbanizzazione sulle aree oggetto del presente atto sono state realizzate in conformità a permesso ad urbanizzare N. 21, Prot.N. 5645, rilasciato in data 30 marzo 2004, volturato a nome della società cedente in data 4 marzo 2005, ed in conformità alle indicazioni e prescrizioni imposte in corso d'opera dagli Enti erogatori dei servizi;-----

- mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche relative alle aree oggetto della cessione di cui all'articolo 1 del presente atto, rilasciato in data 4 dicembre 2006 Prot.n. 27111 che qui si allega sub lettera F), dichiarando che, dalla data del rilascio del suddetto certificato, relativamente a dette aree, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici e che sulle aree stesse, ad eccezione delle opere di urbanizzazione suindicate, non esistono altri manufatti.-----

-----ART. 5-----

Quanto oggetto del presente atto viene trasferito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, con le servitù attive e passive - in particolare con la servitù di cui all'art. 4 dell'atto ai rogiti del Notaio in Oderzo dr. Helio Pierotti in data 26 gennaio 1982 Rep.N. 6842, registrato a Treviso il 15 febbraio 1982 al N. 1442 Pubblici relativa all'originario mapp.N. 297 in quanto sussistente - con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e sotto l'osservanza di tutte le norme di cui alla sopracitata convenzione di lottizzazione.-----

-----ART. 6-----

Agli effetti della iscrizione a repertorio le parti dichiarano:-----

a) in Euro centonovantunomilasettecento virgola zero zero (EURO 191.700,00) il valore della cessione di cui al precedente articolo 1);-----

a) in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) il valore della costituzione di vincolo di uso pubblico di cui al precedente articolo 2).-----

-----ART. 7-----

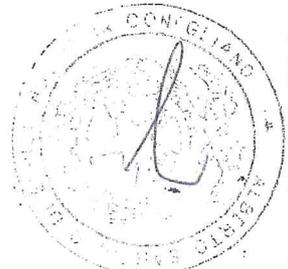
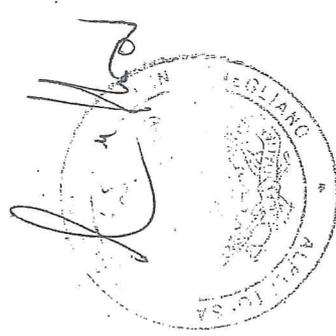
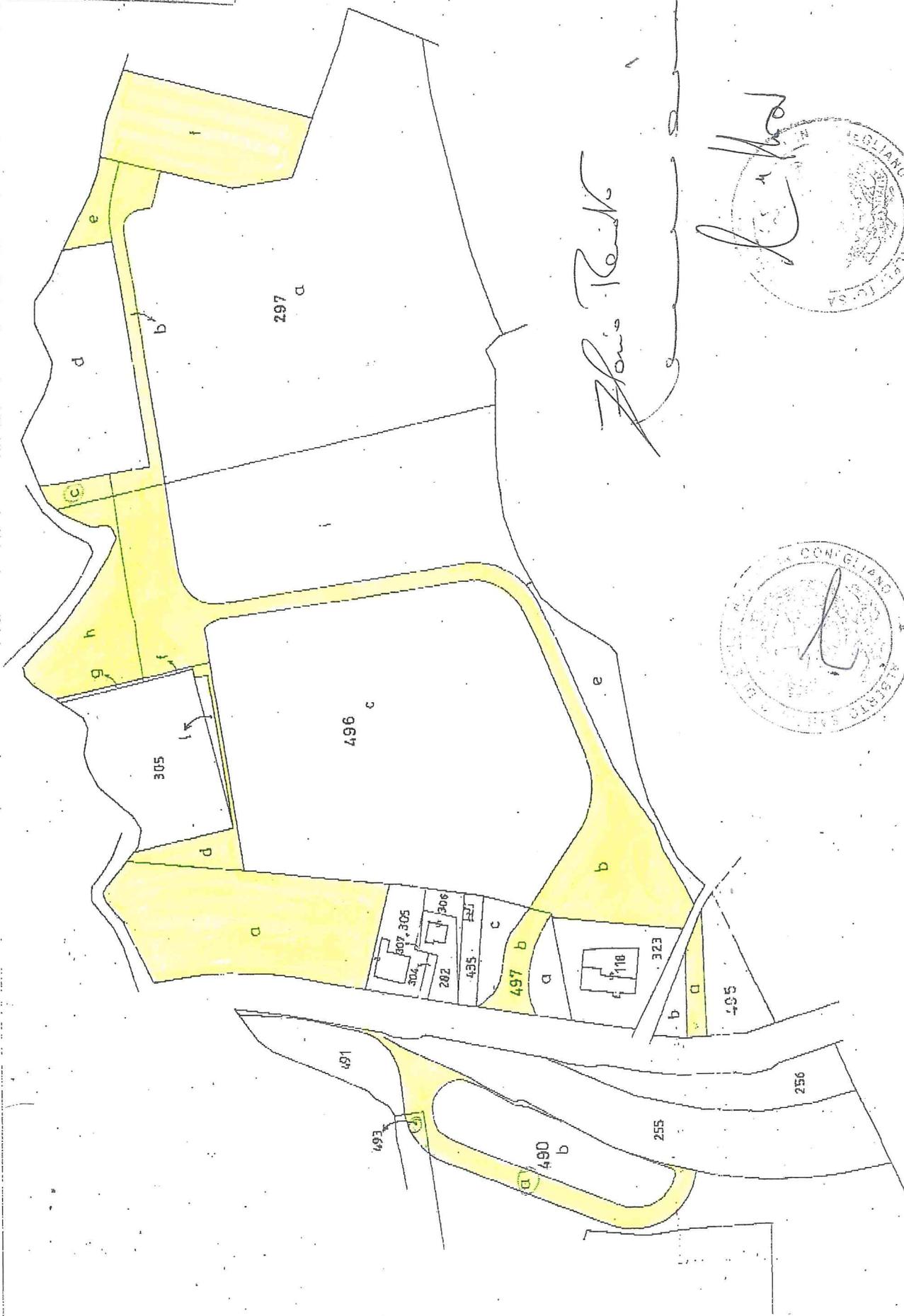
I Componenti autorizzano la trascrizione del pre-



Allegato **E**

Repertorio **39550/19383**

1000  
1000  
1000  
1000



*Floris Tonic*

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE n. 2000

PROF. ING. ...  
11° 53' N  
11° 53' N

3

**GEOMETRA BERTON LUCIANO**

via Veneto, 11/3  
31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)  
Partita IVA: 04539860264  
Codice fiscale: BRTLCN64B22L407T  
Telefono: 3472552627  
e-mail: info@lbg-openstudio.eu  
PEC: luciano.berton@geopec.it



---

# **ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA**

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di San Biagio Di Callalta (TV)

Committente

---

Comune di San Biagio di Callalta

## **B. SITUAZIONE IPO-CATASTALE**

*B.1 - Estratto di mappa ed ortofoto dell'area oggetto di stima*

*B.2 - Visura catastale dell'area oggetto di stima*



**OPENSTUDIO**

Via Veneto n° 11/3 - 31048  
Olmi S. Biagio di Callalta - (TV)  
Tel: +39 422 89 91 45

Mail:  
info@lbg-openstudio.eu  
Pec mail:  
luciano.berton@geopec.it  
Web:  
lbg-openstudio.eu  
P.ta Iva: 04 53 98 60 264  
C.F. BRTLCN64B22L407T

Il tecnico



geom. Luciano Berton

I Comittenti

### ESTRATTO CATASTALE 1:2000



COMUNE DI: San Biagio di Callalta (TV)

CATASTO TERRENI: Foglio: 45 Mappale: 509

### ORTOFOTO - AEROFOTOGRAMMETRIA



Committente

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

Titolo

STIMA AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contenuto

CARTOGRAFIA  
- Estratto di Mappa  
- Ortofoto

Tavola

Data: 04/08/2021      Filename: Perizia-cartografia\_210806.dwg

Aggior1: -      Aggior2: -      Aggior3: -

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA ( Codice: H781)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di TREVISO</b> <b>Foglio: 45 Particella: 509</b>

### INTESTATO

1	COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA con sede in SAN BIAGIO DI CALLALTA	80009250269*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

### Situazione dell'Immobile dal 21/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	45	509		-	SEMIN ARBOR 4	51	69	A	Euro 29,22	Euro 16,02	FRAZIONAMENTO del 21/04/2006 protocollo n. TV0105706 in atti dal 21/04/2006 (n. 105706.1/2006)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 297 - foglio 45 particella 490 - foglio 45 particella 495 - foglio 45 particella 496 - foglio 45 particella 497

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 504 - foglio 45 particella 505 - foglio 45 particella 506 - foglio 45 particella 507 - foglio 45 particella 508 - foglio 45 particella 510 - foglio 45 particella 511 - foglio 45 particella 512 - foglio 45 particella 513 - foglio 45 particella 514 - foglio 45 particella 515 - foglio 45 particella 516 - foglio 45 particella 517 - foglio 45 particella 518 - foglio 45 particella 519 - foglio 45 particella 520 - foglio 45 particella 521 - foglio 45 particella 522 - foglio 45 particella 523 - foglio 45 particella 524 - foglio 45 particella 525 - foglio 45 particella 526

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA con sede in SAN BIAGIO DI CALLALTA	80009250269	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/01/2007 Repertorio n.: 39550 Rogante: ALBERTO SARTORIO Sede: CONEGLIANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 676.1/2007)	

# Visura storica per immobile

Data: 06/08/2021 - Ora: 08.15.48 Segue

Visura n.: T7813 Pag: 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2021

### Situazione degli intestati dal 21/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L. CON SEDE IN TREVISO	01154160269	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/12/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 21/04/2006 protocollo n. TV0105706 in atti dal 21/04/2006 Registrazione: (n. 105706.1/2006)	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/05/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
1	45	297		-	SEMIN 4 ARBOR	4	77	30	A	Dominicale Euro 269,80 L. 522.405	Agrario Euro 147,90 L. 286.380	FRAZIONAMENTO del 12/05/1981 in atti dal 25/10/1996 (n. 23.1/1981)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	7674						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 85

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L. CON SEDE IN TREVISO	01154160269	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/04/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/1985 Voltura in atti dal 22/05/1997 Repertorio n.: 10573 Rogante: HELIO PIEROTTI Sede: ODERZO Registrazione: Sede: TREVISO n: 7985 del 08/11/1985 (n. 4242.1/1988)	

### Situazione degli intestati dal 12/05/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDERIE ZAMBERLAN S.R.L. con sede in TREVISO	00319100269	fino al 22/10/1985
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 12/05/1981 in atti dal 25/10/1996 Registrazione: (n. 23.1/1981)	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/10/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
1	45	85		-	SEMIN 4 ARBOR	13	17	50	A	Dominicale L. 1.442.004	Agrario L. 790.500	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/10/1980 in atti dal 25/10/1996 V. O. DEL 1980 (n. 641.4/1996)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2021

<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	7674		
<b>Annotazioni</b>	variato con unione dei map. 81-83-84-86-87-88-89-94-95-96-97-107-129-130-280-281-283-284-285-286-287-82 sub 1-133 sub 1 con verifica ordinaria del 80				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 81 - foglio 45 particella 82 sub. 1 - foglio 45 particella 83 - foglio 45 particella 84 - foglio 45 particella 86 - foglio 45 particella 87 - foglio 45 particella 88 - foglio 45 particella 89 - foglio 45 particella 94 - foglio 45 particella 95 - foglio 45 particella 96 - foglio 45 particella 97 - foglio 45 particella 107 - foglio 45 particella 129 - foglio 45 particella 130 - foglio 45 particella 133 sub. 1 - foglio 45 particella 280 - foglio 45 particella 281 - foglio 45 particella 283 - foglio 45 particella 284 - foglio 45 particella 285 - foglio 45 particella 286 - foglio 45 particella 287

### Situazione dell'Immobile dal 01/10/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	45	85		-	SEMIN ARBOR 4	3	57	97	A	L. 391.798	L. 214.782	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/10/1980 in atti dal 25/10/1996 V.0.1980 (n. 641.2/1996)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>	7674							
<b>Annotazioni</b>	variato con il mapp.82 con v.o.1980											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 82

### Situazione dell'Immobile dal 10/01/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	45	85		-	SEMIN ARBOR 4	3	57	40	A	L. 391.174	L. 214.440	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/01/1980 in atti dal 25/10/1996 V. O.80 (n. 641.1/1996)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>	7674							
<b>Annotazioni</b>	variato con il mapp.133 con v.o.1980											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 133

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2021

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	45	85		-	SEMIN ARBOR 4	3	53	77	A	L. 387.201	L. 212.262	Impianto meccanografico del 01/04/1975
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>			1326			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BATTAGLIA Caterina;FU LUIGI		Usufruttuario parziale fino al 12/11/1981
2	FUMATO Antonia;FU GIULIO		Comproprietario per 3/4 fino al 12/11/1981
3	FUMATO Augusta;FU GIULIO		Comproprietario per 3/4 fino al 12/11/1981
4	FUMATO Luigia;FU GIULIO		Comproprietario per 3/4 fino al 12/11/1981
5	FUMATO Marina nata a GORIZIA il 13/09/1939	FMTMRN39P53E098G*	Comproprietario per 1/4 fino al 12/11/1981
6	FUMATO Mario nato a VENEZIA il 03/08/1935	FMTMRA35M03L736M*	Comproprietario per 1/4 fino al 12/11/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 01/04/1975	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**GEOMETRA BERTON LUCIANO**

via Veneto, 11/3  
31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)  
Partita IVA: 04539860264  
Codice fiscale: BRTL64B22L407T  
Telefono: 3472552627  
e-mail: info@lbg-openstudio.eu  
PEC: luciano.berton@geopec.it



---

## **ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA**

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di San Biagio Di Callalta (TV)

Committente

---

Comune di San Biagio di Callalta

### **C. SITUAZIONE URBANISTICA**

- C.1 - Estratto dal P.I. vigente - Tavola dei Vincoli*
- C.2 - Estratto dal P.I. vigente - Zonizzazione*
- C.3 - Estratto dal P.I. vigente - Zone significative*
- C.4 - Estratto dal PUA "Via Creta" - Tavola 4*
- C.5 - Estratto dal PUA "Via Creta" - planivolumetrico*



**OPENSTUDIO**

Via Veneto n° 11/3 - 31048  
Olmi S. Biagio di Callalta - (TV)  
Tel: +39 422 89 91 45

Mail:  
info@lbg-openstudio.eu  
Pec mail:  
luciano.berton@geopec.it  
Web:  
lbg-openstudio.eu  
P.ta Iva: 04 53 98 60 264  
C.F. BRTLCN64B22L407T

Il tecnico



geom. Luciano Berton

I Comittenti

Committente

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

Titolo

STIMA AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contenuto

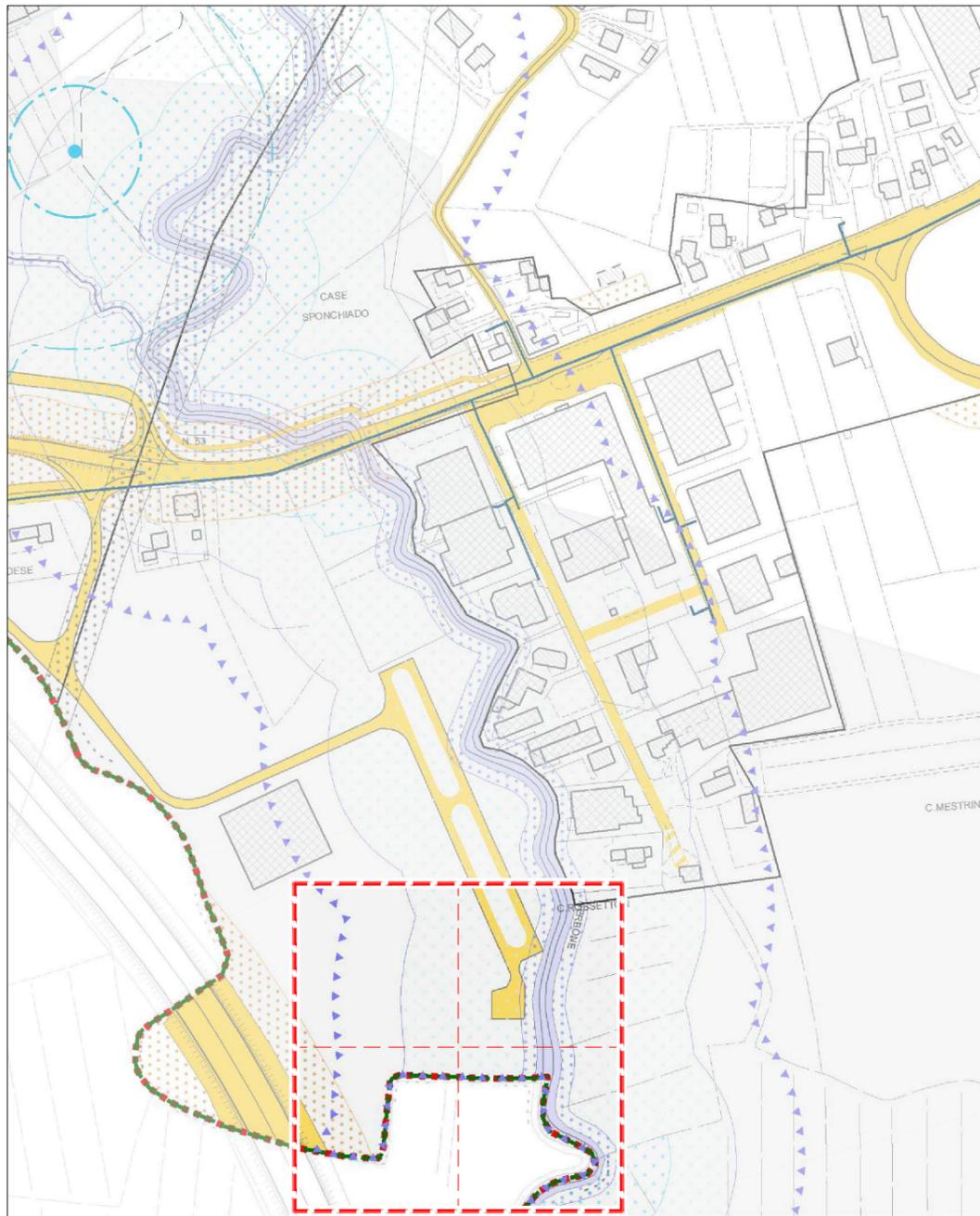
ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE  
- Tav 1-1 Vincoli

Tavola

Data: 04/08/2021      Filename: Perizia-cartografia\_210806.dwg

Aggior1: -      Aggior2: -      Aggior3: -

## ESTRATTO P.I. VIGENTE - TAV 1.1 (carta dei vincoli) 1:5.000

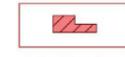


## LEGENDA SIMBOLOGIE E CAMPITURE



Confine comunale

### VINCOLI



Vincolo Monumentale (Art. 10, D. Lgs. 42/2004) - art. 64



Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, lett g), D. lgs. 42/2004 - art. 65



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, lett c), D. lgs. 42/2004)



Sito di Importanza Comunitaria Direttiva 92/43/CEE - art. 66



Zona di Protezione Speciale 92/43/CEE- art. 66

L'intero territorio comunale è interessato da Vincolo Sismico - zona 3 (O.P.C.M. n° 3274/2003)

### PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE



Ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali - art. 64



Piani d'Area "Medio Corso del Piave" - art. 64



Centro Storico - art. 71



Limite dei Centri abitati - art. 68

### ALTRI VINCOLI



Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - art. 70



Elettrodotto e Fascia di Rispetto - art. 69



Metanodotto - art. 68



Cimitero e Fascia di Rispetto - art. 68



Allevamento zootecnico intensivo e fascia di rispetto dai limiti della zona agricola - art. 44

### VIABILITA' - art. 68



Esistente



Di progetto



Fascia di Rispetto

### FRAGILITA'



Aree esondabili o a ristagno idrico individuate dal Consorzio di Bonifica o dal Piano delle Acque - art. 13



Sottobacini con criticità idraulica individuati dal Piano delle Acque - art. 13

### INVIARIANTI



Risorgive - fascia 50 metri - art. 74



Risorgive - fascia 150 metri - art. 74

### IDROGRAFIA - art. 68



Idrografia - Area fluviale PAI



Canali terziari e quaternari



Fascia di rispetto fluviale - R.D. 523/1904



Fascia di rispetto fluviale - 50 metri



Fascia di tutela fluviale - art. 41 L.R. 11/2004

### PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - aree soggette a pericolosità idraulica - art. 67



P1 - Pericolosità moderata



P2 - Pericolosità media



P3 - Pericolosità elevata



P4 - Pericolosità molto elevata





**OPENSTUDIO**

Via Veneto n° 11/3 - 31048  
Olmi S. Biagio di Callalta - (TV)  
Tel: +39 422 89 91 45

Mail: info@lbg-openstudio.eu  
Pec mail: luciano.berton@geopec.it  
Web: lbg-openstudio.eu  
P.ta Iva: 04 53 98 60 264  
C.F. BRTLCN64B22L407T

Il tecnico



geom. Luciano Bertoni

I Comittenti

Committente

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

Titolo

STIMA AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contenuto

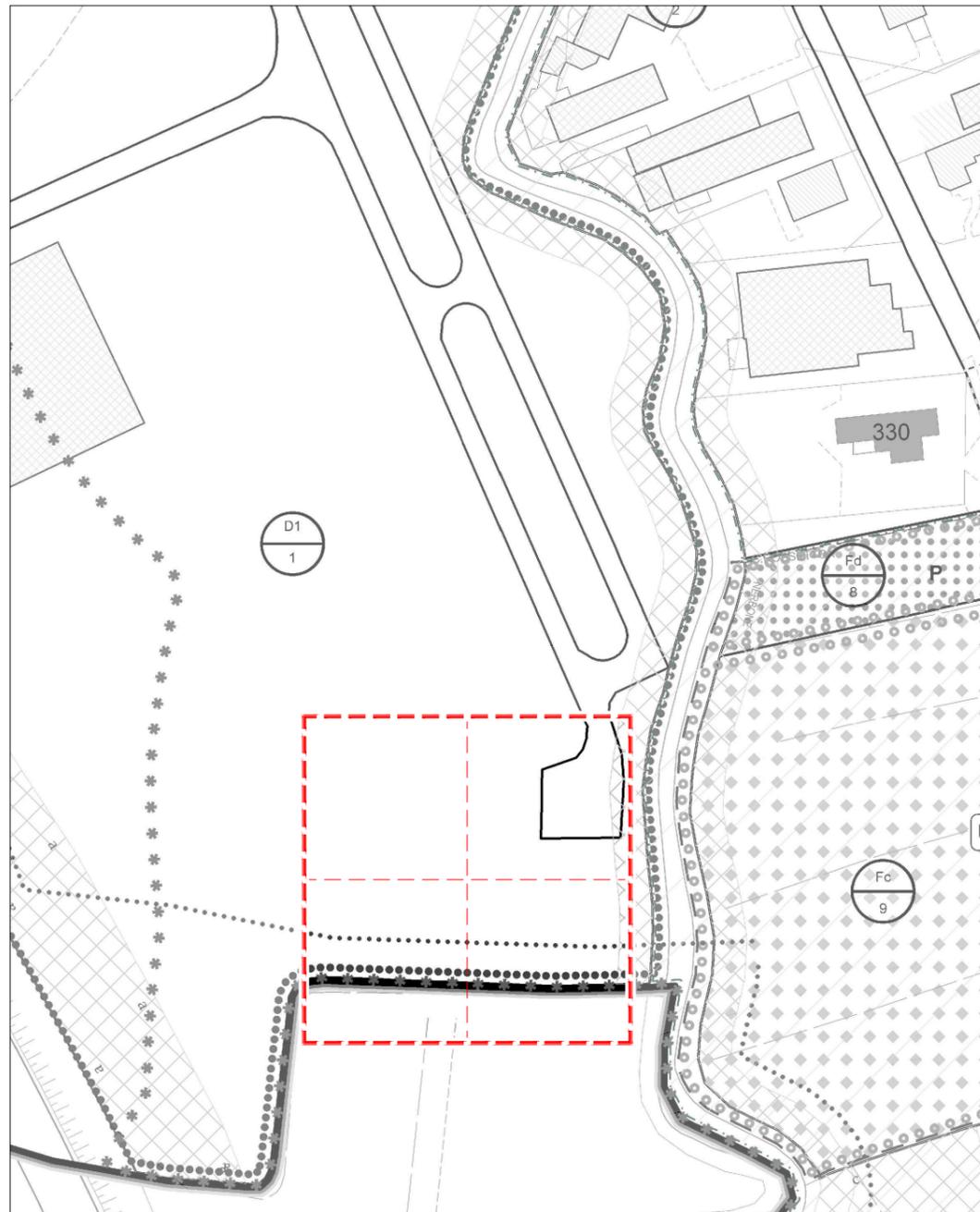
ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE  
- Tav 2 Zone significative

Tavola

Data: 04/08/2021      Filename: Perizia-cartografia\_210806.dwg

Aggior1: -      Aggior2: -      Aggior3: -

### ESTRATTO P.I. VIGENTE - TAV 2 (zone significative) 1:2.000



### LEGENDA SIMBOLOGIE E CAMPITURE

	Confine comunale		denominazione di zona
	Zona Omogenea A - art. 26		identificativo
	Perimetro di Zona Omogenea - art. 24		n°
	Nuclei di edificazione diffusa - art. 51		Istituto privato
	Aree per l'istruzione - art. 58		
	Aree per attrezzature di interesse comune - art. 59		
	Aree attrezzate a parco, gioco e sport - art. 60		
	Aree per parcheggi - art. 61		
	Fasce di Rispetto e Tutela - art. 68	a) vincolo stradale b) vincolo ferroviario c) rispetto fluviale (50 m) d) vincolo cimiteriale e) rispetto monumentale f) vincolo elettrodotti	
	Allevamenti zootecnici intensivi (2) - fascia di rispetto dai limiti della zona agricola - art. 44		
	Centro storico - art. 71		
<b>CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI</b>			
	Portici		Filari di alberi ad alto fusto
	Passaggi coperti		Allineamenti
	Unità minima di intervento		Progetto unitario
	Progetto unitario		Progetto norma
<b>Piano urbanistico attuativo - art. 16</b>			
	di previsione		
	vigente in corso di realizzazione		
	vigente solo per la parte normativa		
	Ambito degli accordi ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 oggetto di Scheda Norma - art. 81		
	PIRUEA - Ambito di cui alla Variante Parziale al PRG - approvata con DGR n° 1470/2003 - art. 63		
	Parco commerciale - art. 32		
	Tutela della percezione paesaggistica - art. 75		
	Piazze pedonali		
	Percorsi pedonali		
	Viabilità di progetto		
	Viabilità di progetto indicativa		
	Viabilità di lottizzazione indicativa		
	Nodo viabilistico		
	Ponte pedonale		
	Sottopasso pedonale		
	Attività produttiva da bloccare - art. 38		
	Attività produttiva da trasferire - art. 37		
	Ambito di cui alla Variante Parziale al PRG - Procedimenti SUAP - (DPR 447/1996 ora DPR 160/2010)		
<b>INTERVENTO SULL'EDIFICATO</b>			
	Edificio oggetto di schedatura da parte del P.I. - art. 18		Demolizione senza ricostruzione
	Manufatto minore di interesse storico-testimoniale - art. 18		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>			
	Obbligo di piano ambientale - art. 76 "A" Piave, "B" Nerbon	<b>TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE ZONE RESIDENZIALI</b>	
	Ambito di tutela ambientale - art. 76		Isolata, unifamiliare e bifamiliare
	Localizzazione di massima di Verde Attrezzato e Parcheggio di Piano Attuativo		in linea, a cortina, a corte e interventi coordinati
<b>VINCOLI PRINCIPALI</b>			
	Territori coperti da foreste e boschi [art. 142 lett. g) D.Lgs 42/2004] - art. 65		
	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua [art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004] - art. 65		
	Vincolo monumentale e relativa pertinenza [art. 10 D.Lgs. 42/2004] - art. 64		



OPENSTUDIO

Via Veneto n° 11/3 - 31048  
Olmi S.Biagio di Callalta - (TV)  
Tel: +39 422 89 91 45

Mail:  
info@lbg-openstudio.eu  
Pec mail:  
luciano.berton@geopec.it  
Web:  
lbg-openstudio.eu  
P.ta Iva: 04 53 98 60 264  
C.F. BRTLCN64B22L407T

Il tecnico



geom. Luciano Berton

I Comittenti

# ESTRATTO DAL PUA APPROVATO - Planimetria generale e standards



**legenda**

- ombro territoriale d'intervento
- fabbricati esistenti
- S1p parcheggio pubblico
- S1v verde pubblico
- S2v verde attrezzato
- r.s.u. piazzola r.s.u.
- v.p. verde privato ad uso pubblico
- p.p. parcheggio privato ad uso pubblico
- area verde (S2v - verde attrezzato)
- vicinità intervento pubblico
- loti privati
- viabilità corsia e pedonale di lotizzazione
- verde alberato
- piazzole r.s.u.
- verde attrezzato
- percorso pedonale verde attrezzato
- parcheggi (auto e mezzi pesanti)
- fiume nerbon
- verde privato ad uso pubblico
- parcheggi privato ad uso pubblico
- filare alberato (5 mt. dall'angolo superiore origine fiume nerbon)

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA  
ALLEGATO AL PROVERSO AD USANZA  
DEL 30 MAR. 2007  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FLORIO GUALI RENATO

**tabella B**  
parametri di utilizzazione dell'area

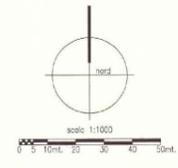
superficie territoriale (S1)	= mq.	115153
superficie per definizione perimetro ambito di intervento ai sensi L.r. 47 del 01.09.1993	= mq.	5680
<b>standards ai sensi L.r. 61/85 art. 25</b>		
e N. di A. art.20		
superficie di intervento	= mq.	109473
- superficie territoriale ridefinita (ombro)	= mq.	7942
- superficie esterna per verde pubblico	= mq.	117415
<b>totale</b>		
(S1) opere di urbanizzazione primaria (10x S1)	= mq.	11516
(S2) opere di urbanizzazione secondaria (10x S1)	= mq.	11516
<b>totale</b>	= mq.	23032
<b>standards ed altre aree funzionali</b>		
del piano attuativo (senza e rinvio)		
<b>standards di progetto</b>		
opere primarie		
- strade di lotizzazione, pista ciclabile	= mq.	7260
- (S1p) - parcheggi pubblici	= mq.	4810
- (S1v) - verde pubblico	= mq.	4732
- (r.s.u.) - piazzole r.s.u.	= mq.	60
<b>totale</b>	= mq.	16862
opere secondarie		
- (S2v) - verde attrezzato	= mq.	8773
<b>totale complessivo</b>	= mq.	25635
<b>aree da vincolare ad uso pubblico</b>		
- (v.p.) - verde privato ad uso pubblico	= mq.	4650
- (p.p.) - parcheggio privato ad uso pubblico	= mq.	4600
<b>superficie fondiaria</b> (117415+25635)	= mq.	91780
<b>ripartizione superficie fondiaria</b>		
lotto nr. 1a/1a.a	= mq.	33926
lotto nr. 1b	= mq.	8586
lotto nr. 2	= mq.	47096
lotto nr. 3 (S2 - per attrezzature pubbliche)	= mq.	5169
<b>totale</b>	= mq.	91780
<b>verifica delle superfici</b> (25635+91780)		
	= mq.	117415

**tabella C**  
indice di copertura/sup. lorda di pavimento

lotto	superficie coperta (Sc)	sup. lorda di pavimento (Su)
1a/1a.a	mq. 22494.00	mq. 31451.80
1b	mq. -	mq. -
2	mq. 22568.00	mq. 31594.40
3 (S2)	mq. 803.00	mq. 1200.00
<b>totale</b>	mq. 45865.00	mq. 64246.20

**tabella D**  
aree da cedere al Comune

strade e marciapiedi	= mq.	7260
parcheggi pubblici	= mq.	4810
verde pubblico	= mq.	4732
piazzole r.s.u.	= mq.	60
<b>S2 verde attrezzato</b>	= mq.	8773
<b>totale</b>	= mq.	25635
<b>S2 lotto nr. 3</b>	= mq.	5169
<b>totale</b>	= mq.	30804



Committente	COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA
Titolo	STIMA AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
Contenuto	ESTRATTO DAL PIANO ATTUATIVO APPROVATO - Tav 4 planimetria generale e standards
Tavola	

Data:	04/08/2021	Filename:	Perizia-cartografia_210806.dwg		
Aggiorn1:	-	Aggiorn2:	-	Aggiorn3:	-



**OPENSTUDIO**

Via Veneto n° 11/3 - 31048  
Olmi S. Biagio di Callalta - (TV)  
Tel: +39 422 89 91 45

Mail:  
info@lbg-openstudio.eu  
Pec mail:  
luciano.berton@geopec.it  
Web:  
lbg-openstudio.eu  
P.ta Iva: 04 53 98 60 264  
C.F. BRTLCN64B22L407T

Il tecnico



geom. Luciano Berton

I Comittenti

ESTRATTO DAL PUA ADOTTATO - Planivolumetrico

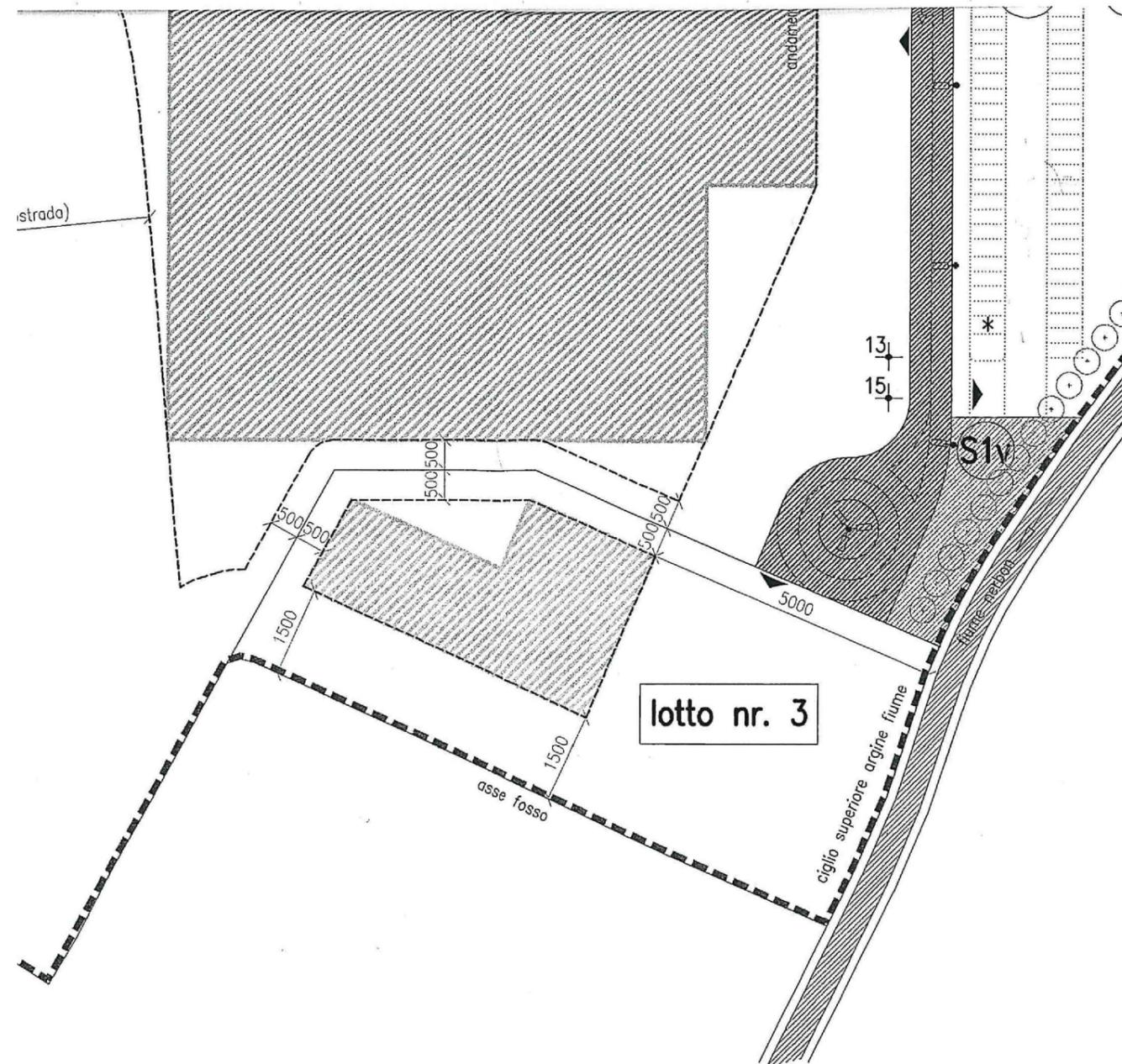


**tabella C**

indice di copertura/sup. lorda di pavimento

lotto	superficie coperta (Sc)	sup. lorda di pavimento (Su)
1a/1a.a mq. 32926	mq. 22494.00	mq. 31451.60
1b mq. 6589	mq. -	mq. -
2 mq. 47096	mq. 22596.00	mq. 31594.40
3 (S2) mq. 5169	mq. 800.00	mq. 1200.00
mq. 91780	mq. 45890.00	mq. 64246.00

ESTRATTO DAL PUA ADOTTATO - Distanze e rispetti



Committente

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

Titolo

STIMA AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contenuto

ESTRATTO DAL PIANO ATTUATIVO APPROVATO  
- Planivolumetrico

Tavola

Data: 04/08/2021 Filename: Perizia-cartografia\_210806.dwg

Aggior1: - Aggior2: - Aggior3: -

**GEOMETRA BERTON LUCIANO**

via Veneto, 11/3  
31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)  
Partita IVA: 04539860264  
Codice fiscale: BRTLCN64B22L407T  
Telefono: 3472552627  
e-mail: info@lbg-openstudio.eu  
PEC: luciano.berton@geopec.it



---

## **ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA**

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di San Biagio Di Callalta (TV)

Committente

---

Comune di San Biagio di Callalta

## **D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*D.1 - In allegato documentazione fotografica eseguita in occasione del sopralluogo presso  
l'area oggetto di stima*



**OPENSTUDIO**

Via Veneto n° 11/3 - 31048  
Olmi S.Biagio di Callalta - (TV)  
Tel: +39 422 89 91 45

Mail:  
info@lbg-openstudio.eu  
Pec mail:  
luciano.berton@geopec.it  
Web:  
lbg-openstudio.eu  
P.ta Iva: 04 53 98 60 264  
C.F. BRTLCN64B22L407T

Il tecnico



geom. Luciano Berton

I Comittenti

Committente

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

Titolo

STIMA AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contenuto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tavola

Data: 04/08/2021      Filename: Perizia-cartografia\_210806.dwg

Aggior1: -      Aggior2: -      Aggior3: -

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PANORAMICA 1 - OVEST



PANORAMICA 2 - NORD



PANORAMICA 3 - NORD



PANORAMICA 4 - NORD/EST



PANORAMICA 5 - OVEST



PANORAMICA 6 - SUD OVEST



PANORAMICA 7 - SUD

**Allegato A**

Spett.le Comune di San Biagio di Callalta  
Via Postumia Centro, 71  
31048 San Biagio di Callalta (TV)

**ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

**Oggetto:** BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN TERRENO DI  
PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA RISORGIVE A SAN BIAGIO DI  
CALLALTA – FOGLIO 45 MAPPALE 509.

*(per le persone fisiche)*

Il/La sottoscritto/a .....  
nato/a a ..... prov ..... il giorno.....  
residente in ..... prov. .... CAP.....  
Via..... n. ....  
tel..... cel .....  
Codice Fiscale ..... Partita Iva .....  
se coniugato/a indicare il regime patrimoniale .....  
e-mail.....  
PEC (dove saranno inviate le comunicazioni) .....

*(per le persone giuridiche)*

Il/La sottoscritto/a .....  
nato/a a ..... prov ..... il giorno.....  
residente in ..... prov. ....CAP.....  
Via..... n. ....  
in qualità di .....  
della Società/Ditta .....  
con sede in ..... prov. .... CAP .....  
Via..... n. ....  
tel..... cel .....  
Codice Fiscale ..... Partita Iva .....  
e-mail.....  
PEC (dove saranno inviate le comunicazioni) .....

**CHIEDE**

di partecipare all'Asta Pubblica indetta dal Comune di San Biagio di Callalta per l'alienazione di un terreno edificabile di proprietà comunale sito in San Biagio di Callalta, località Olmi in via Risorgive, catastalmente distinto nel C.T. del Comune di San Biagio di Callalta al foglio 45 mappale n. 509, avente una superficie complessiva di mq. 5.169,00 circa.

L'area risulta presente nel Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2021-2023 e la destinazione è classificata "zona artigianale e industriale D/1".  
A tal fine ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. 445/2000 e s.m.i., consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità

## DICHIARA

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano la perdita o la sospensione di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore degli eventuali lavoratori dipendenti;
- che nei propri confronti (e nei confronti dei soggetti indicati dal concorrente con personalità giuridica), non sono state emesse sentenze di condanna definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei seguenti reati [art. 80 del D.Lgs. 50/2016, comma 1, lettere da a) a g]):
  - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 291 quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
  - b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319 ter, 319 quater, 320, 321, 322, 322 bis, 346 bis, 353, 353 bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'art. 2635 del codice civile;
  - b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
  - c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
  - e) delitti di cui agli articoli 648 bis, 648 ter e 648 ter1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
  - f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  - g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

**OPPURE:** in presenza di condanne andranno indicate tutte, ivi comprese quelle che beneficiano della non menzione, ad esclusione di quelle per reati depenalizzati o per le quali è intervenuta la riabilitazione o quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna o in caso di revoca della condanna medesima;

Cognome e Nome .....

Numero e data del/la decreto/sentenza .....

Reato .....

Pena applicata .....

Cognome e Nome .....

Numero e data del/la decreto/sentenza .....

Reato .....

Pena applicata .....

Cognome e Nome .....

Numero e data del/la decreto/sentenza .....

Reato .....

Pena applicata .....

- di non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima asta, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
  - di non essere sottoposto a misura di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
  - di non incorrere in alcuno degli speciali divieti di comprare stabiliti all'articolo 1471 del Codice Civile;
  - di aver preso visione del presente bando d'asta pubblica e della disciplina urbanistica ed edilizia prevista per il terreno oggetto della presente gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute;
  - di aver preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto di alienazione e di impegnarsi ad acquistarlo integralmente a corpo, "come sta e giace", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserve o eccezioni anche per eventuali vizi o difetti anche non apparenti o non riscontrabili alla vista, assumendosi ogni relativo onere anche per eventuali interventi di bonifica che risultassero necessari;
  - di giudicare il prezzo a base d'asta congruo e remunerativo e tale da consentire l'aumento offerto;
  - di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, rendendola equa;
  - di assumere integralmente a proprio carico tutte le spese contrattuali di trasferimento della proprietà;
  - di rinunciare sin da ora a chiedere qualsiasi risarcimento a qualunque titolo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale interrompa, annulli la gara o non proceda al perfezionamento del contratto di compravendita, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione del deposito cauzionale;
  - di impegnarsi a versare all'Amministrazione Comunale, in caso di aggiudicazione, il corrispettivo per l'acquisto dell'immobile offerto in sede di gara nei tempi e con le modalità che saranno comunicate dal Comune di San Biagio di Callalta;
  - di accettare che in caso di mancata stipulazione del contratto per fatti indipendenti dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario terrà indenne l'Amministrazione stessa dai danni derivanti dai costi sostenuti per la procedura; in caso di inadempimento dell'aggiudicatario anche nel caso in cui il medesimo voglia rinunciare, per qualsiasi motivo, all'acquisto dell'immobile, il Comune provvederà ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di risarcimento danni e rimborso spese. Detta rinuncia potrà intervenire, in forma espressa per iscritto o in forma tacita: per iscritto entro il termine di trenta giorni decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione; in forma tacita qualora l'aggiudicatario, convocato innanzi al notaio rogante, non dovesse presentarsi o non dovesse versare in detta sede l'importo dovuto, l'Amministrazione venditrice tratterà il deposito cauzionale versato o provvederà ad escutere la fidejussione. Nelle ipotesi di specie elencate il Comune di San Biagio di Callalta si riserva la facoltà di alienare l'immobile a colui che è risultato secondo miglior offerente.
- Inoltre il Comune potrà chiedere il risarcimento dei danni, come di seguito quantificabili:
- importo degli interessi legali calcolati sul prezzo offerto, dalla scadenza per la stipula dell'atto di compravendita alla data in cui è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione;
  - nel caso di pluralità di offerte, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario e l'importo offerto dal secondo in graduatoria;
  - in caso di unica offerta, la differenza tra l'importo offerto dall'aggiudicatario ed il valore posto a base d'asta;
- di essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero della residenza in Italia per gli stranieri imprenditori ed amministratori di

società commerciali legalmente costituite, se appartengono a Stati che concedono il trattamento di reciprocità nei riguardi dei cittadini italiani;

- di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, la dichiarazione mendace è punita ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia;
- di dare consenso al trattamento dei dati personali da parte del Comune di San Biagio di Callalta ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento 679/2016 (GDPR) e s.m.i. limitatamente alle esigenze connesse alla presente procedura.

*(per le persone fisiche)*

- di possedere la piena e completa capacità di agire, di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

*(per le persone giuridiche)*

- di essere iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura di .....  
oggetto dell'attività .....  
dal (indicare data di iscrizione) .....  
con durata/termine .....

la composizione della Società è la seguente (inserire i dati identificativi dei soggetti che hanno la rappresentanza legale pro-tempore:

.....  
.....  
.....

- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata, e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che il/i titolare/i della ditta non ha riportato alcuna condanna penale con sentenza passata in giudicato per delitti che incidano sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- che il concorrente non ha commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- che, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi, non sussistono le cause ostative all'ammissione alla gara previste dal D. Lgs. n. 159/2011 s.m.i. (normativa antimafia);
- di non essersi resa gravemente colpevole di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione agli appalti;
- che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri concorrenti alla presente gara.

***(Solo in caso di partecipazione congiunta riferimento all'art. 10 del bando d'asta in oggetto)***  
il rappresentante e mandatario, sarà l'unico referente nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti è:

Il/La sottoscritto/a .....  
nato/a a ..... prov ..... il giorno.....

residente in ..... prov. .... CAP.....  
Via..... n. ....  
tel..... cel .....  
Codice Fiscale ..... Partita Iva .....  
e-mail.....  
PEC (dove saranno inviate le comunicazioni) .....

**La mancata sottoscrizione dell'istanza con firma leggibile e per esteso, ovvero la mancanza della fotocopia di un valido documento di identità sono causa di esclusione della procedura.**

**L'offerta presentata come persona fisica non può essere presentata anche come persona giuridica e viceversa a pena dell'esclusione dall'asta.**

**Nel caso di partecipazione congiunta, per le cause di esclusione, si fa riferimento all'art. 10 del bando d'asta in oggetto.**

Luogo e data .....

FIRMA (leggibile e per esteso)

.....

### **informativa Privacy**

Si informa che ai sensi dell'art. 13 D. Lgs. n. 196 del 30.06.2003 e ss.mm.ii. "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno utilizzati e trattati dal Comune di San Biagio di Callalta, esclusivamente per finalità agli adempimenti richiesti dalla gara e dal contratto e per l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di alienazione degli immobili di cui trattasi, e sono oggetto di trattamento svolto con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la pubblica amministrazione. Con la presentazione dell'offerta il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali con le finalità ed i limiti sopra detti. L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii..

I diritti dell'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del citato D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i..

A norma dell'articolo 13 del Regolamento 679/2016 (GDPR) in materia di protezione dei dati personali sono fornite alcune informazioni relative al trattamento dei dati personali nel contesto del procedimento:

- il Titolare del trattamento è il Comune di San Biagio di Callalta, nella persona del Sindaco pro tempore; il Responsabile della Protezione dei Dati (Data Protection Officer - DPO) è la Società Informatica Territoriale Srl (SIT srl), avente sede in Belluno, i cui dati di contatto sono reperibili nel sito web del Comune alla sezione "Informativa Privacy";
- i dati e le informazioni di persone fisiche, riferibili alle persone giuridiche partecipanti alla gara (quali a titolo esemplificativo amministratori, sindaci, revisori, dipendenti e collaboratori), raccolti in fase di gara, verifica dei requisiti previsti dal D.Lgs. 50/16, in fase precontrattuale e in esecuzione dell'eventuale contratto sono trattati dall'ente per finalità connesse e strumentali all'esperimento della gara, nonché alla gestione dei conseguenti rapporti contrattuali ed extracontrattuali; i dati saranno trattati per verifica delle dichiarazioni prodotte dal partecipante, in particolare per finalità di verifica dei requisiti di gara ed in generale per ogni finalità connessa agli obblighi previsti dalla normativa vigente;

- alcuni dati ed informazioni saranno oggetto di comunicazione a legali o periti in caso di controversie anche potenziali;
- i dati personali raccolti nei documenti di gara possono essere oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente (D.Lgs. 33/13 e s.m.i.) ovvero saranno oggetto di pubblicazioni sull'Albo Pretorio del Comune di San Biagio di Callalta previste da normative e regolamenti;
- altri dati potranno essere trattati per attività di gestione obblighi ai sensi della L. 190/12 e ss.mm.ii. e del D. Lgs. 33/2013, gestione istanze di accesso, accesso civico, accesso generalizzato agli atti;
- i dati saranno oggetto di archiviazione e conservazione per la durata prevista dalla legge;
- tali attività avvengono ai sensi dell' art. 6 comma 1 lett. e GDPR e art. 9 (esercizio di pubblici poteri), dell'art. 6 comma 1 lett. b) GDPR (Adempimento di un contratto) e art. 6 comma 1 lett. c) GDPR (Trattamento necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento);
- la durata dei trattamenti sarà limitata al tempo necessario a dare esecuzione al contratto, salvo quanto necessario per preconstituire prova dell'esatto adempimento (fino allo spirare dei termini di prescrizione dei diritti obbligatori nascenti dalle prestazioni oggetto del contratto) e per norma di legge.

Saranno garantiti i diritti previsti dagli art. 15 e ss. del GDPR.

Ciascuna parte si obbliga ad adottare misure di protezione dei dati personali conformi ai principi di cui al GDPR.

**Allegato B**

Spett.le Comune di San Biagio di Callalta  
Via Postumia Centro, 71  
31048 San Biagio di Callalta (TV)

Marca da bollo da € 16,00
---------------------------------

**OFFERTA ECONOMICA**

**Oggetto:** BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA RISORGIVE A SAN BIAGIO DI CALLALTA – FOGLIO 45 MAPPALE 509.

Il/La sottoscritto/a .....  
nato/a a ..... prov ..... il giorno.....  
residente in ..... prov. .... CAP.....  
Via..... n. ....  
Codice Fiscale .....  
in qualità di .....  
della Società/Ditta .....  
con sede in ..... prov. .... CAP .....  
Via..... n. ....  
tel..... cel .....  
Codice Fiscale ..... Partita Iva .....  
e-mail.....  
PEC (dove saranno inviate le comunicazioni) .....

Dopo aver verificato le circostanze generali e particolari che possono aver contribuito alla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali contenute nel Bando d'Asta Pubblica;

Visto il prezzo posto a base d'asta di € 167.000,00 (euro centosessantasettemila/00)

**PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA ECONOMICA PER L'ASTA IN OGGETTO**

In cifre	In lettere
€ .....	Euro .....

Eventuali altri soggetti in caso di offerta congiunta:

.....  
.....  
.....

**La mancata sottoscrizione dell'istanza con firma leggibile e per esteso, ovvero la mancanza della fotocopia di un valido documento di identità sono causa di esclusione della procedura.**

**L'offerta presentata come persona fisica non può essere presentata anche come persona giuridica e viceversa a pena dell'esclusione dall'asta.**

**Nel caso di partecipazione congiunta, per le cause di esclusione, si fa riferimento all'art. 10 del bando d'asta in oggetto.**

Luogo e Data .....

FIRMA (leggibile e per esteso)

.....