

**allegato
sub. 1 - 2**

Per incarico ricevuto con determinazione dirigenziale n. 462 del 23/06/2022 da parte **COMUNE DI MOGLIANO VENETO**, cod. fiscale 00565860269, io sottoscritto **ROMANO FRANCESCO**, nato a [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 1856 con studio tecnico in Casale Sul Sile, Via Marconi 37, in qualità di Direttore Tecnico della società **EASYSTIMA s.r.l.** con sede in via Torre n. 5/C a Casale sul Sile, ho proceduto alla stesura della presente

PERIZIA GIURATA DI STIMA - LOTTI 1 e 2

al fine di determinare il più probabile valore di mercato di due aree edificabili site nel comune di Mogliano Veneto in via Torricelli, le quali interessano le particelle meglio descritte successivamente.

DATI CATASTALI, INTESTAZIONE E PROVENIENZA

ditta: **COMUNE DI MOGLIANO VENETO** c.f. 00565860269, propr. 1/1;

Catasto Terreni Comune di Mogliano Veneto, fg. 35

- **particella 1063**, qualità SEMIN. ARBOR., cl. 2, cons. mq. 304, R.D.€.

2,48, R.A.€. 1,41;

- **particella 1064**, qualità SEMIN. ARBOR., cl. 2, cons. mq. 2.326,

R.D.€.18,98, R.A.€. 10.81

PROVENIENZA

La proprietà è stata acquisita con Atto del 08/10/2003

Pubblico ufficiale **PAOLO MAMMUCARI** Sede **MOGLIANO VENETO (TV)**

Repertorio n. 98226 - CESS. DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



Nota presentata con Modello Unico n. 30222.1/2003 Reparto PI

di TREVISO in atti dal 23/10/2003.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Gli appezzamenti di terreno sono ubicati in zona industriale/artigianale nel comune di Mogliano Veneto, lungo il lato ovest della S.S. 13 Terraglio. I mappali 1063 e 1064 sono disposti lungo via Torricelli, all'angolo con via Gioberti, ed hanno accesso direttamente dalla strada principale (coordinate 45.552111, 12.230389). I terreni sono pianeggianti, godono di un buon accesso e sono liberi da costruzioni.

CONFORMITA' CATASTALE

Eseguito il sopralluogo, NON si sono riscontrate difformità e/o incoguenze tali da richiedere spese di sistemazione catastale.

LICEITA' EDILIZIA

Non è pervenuto alcun titolo autorizzativo.

URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento è la Variante al Piano degli Interventi n. 1 del 30/06/2022, delibera del C.C. n. 49/2022

I detti mappali sono ricompresi in Z.T.O. "B3/88", regolato dagli Artt. 18 e 24 delle N.T.O.:

Art. 18. Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2. (vedi allegato C)



Art. 24. Zone "B3"

1. Le zone B3 sono ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio non completamente saturo. Nelle zone B3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona:

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,75 mc/mq.
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,75 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 5 del precedente Art. 18.
- Indice di copertura massimo = 45%
- Altezza massima dei fabbricati = ml. 9,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.
- Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00
- Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso di edificazione preesistente non

finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

- Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.

2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

3. Nelle zone B3 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5. (vedi allegato C)

ASSUNZIONI LIMITATIVE

1. Si è proceduto alla parziale rilevazione dell'immobile: le misure sono ricavate principalmente dagli elaborati grafici e dagli estratti di mappa catastale.

2. La valutazione non comprende indagini ambientali nel suolo e nel sottosuolo.

3. La valutazione è stata eseguita sulla base di indicazioni urbanistiche fornite dalla committenza.

COMPOSIZIONE E VALUTAZIONE

La stima comprende uno studio di fattibilità per



l'edificazione, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Mogliano Veneto e delle prescrizioni urbanistiche previste dal Piano degli Interventi e dettate dalle N.T.O. Ipotizzata la superficie effettivamente realizzabile, anche grazie al progetto di massima fornito, si è determinato il valore medio indicativo venale in comune commercio delle aree edificabili.

Il più probabile valore di mercato per il terreno edificabile ai mappali 1063/parte e 1064/parte (Lotto 1), di circa 800 mq. (salvo migliori indicazioni) è di €. 87.000,00, supponendo di poter realizzare un volume di 1200 mc (600 mc previsti dal P.I. e 600 mc acquistabili dai crediti edilizi come previsto dalle N.T.O. vigenti).

Il più probabile valore di mercato per il terreno edificabile ai mappali 1064/parte (Lotto 2), di circa 800 mq. (salvo migliori indicazioni) è di €. 87.000,00, supponendo di poter realizzare un volume di 1200 mc (600 mc previsti dal P.I. e 600 mc acquistabili dai crediti edilizi come previsto dalle N.T.O. vigenti).

VERIFICA QUOTAZIONI ICI/IMU

Viene svolta una analisi circa il Valore Medio al mq. ICI/IMU della zona, al fine di determinare un ulteriore termine di paragone. Dalla ricerca svolta e dal documento prodotto dal comune di Mogliano Veneto circa la stima delle aree edificabili, si può confermare che il terreno oggetto di stima



è ricompreso nella fascia n. 6 a destinazione residenziale con un valore di €.mq. 105,00, ciò a conferma della valutazione proposta.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto professionista attesta l'oggettività, l'imparzialità e la trasparenza dell'analisi effettuata nonché la correttezza dei dati indicati (salvo errori dipesi dalla incompletezza della documentazione consegnatami dalla committenza) e l'assenza di interessi personali.

ALLEGATI

Alla presente Perizia Giurata di Stima vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato A - Documentazione Fotografica
- Allegato B - Documentazione Catastale
- Allegato C - Estratto Urbanistica
- Allegato D - Composizione e Calcoli

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Casale Sul Sile, 28 SETTEMBRE 2022

Il Tecnico Estimatore

Geom. FRANCESCO ROMANO e Romano



CRON N. _____ R.G.N. 6426/2022



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ASSEVERAZIONE

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2022 il giorno 05 del mese di OTTOBRE nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

Il signor ROMANO FRANCESCO
(Cognome e Nome)

Nato a _____ (TV) il ___/___/___
(Luogo, Provincia e Data)

Residente a _____ (___) in VIA _____
(Luogo, Provincia, Indirizzo e Numero civico)

Documento CARTA D'IDENTITÀ n. _____
(tipo di documento, numero documento)

Identificato tramite valido documento di riconoscimento, sopra indicato, il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto all'Ordine/Albo: GEOMETRI dal 19/05/1982
della provincia di : TREVISO
Specializzazione : REV.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula :

«Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità».

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



Il Cancelliere
Dott.ssa Esperia Pradella

Administrative X - 90 - 0000000000



ALLEGATO A – Documentazione Fotografica

Lotti 1 e 2







Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2022
Ora: 12:10:50
Numero Pratica: T153533/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2022

Dati identificativi: Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**
Foglio 35 Particella 1063

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,48 Lire 4.803
agrario Euro 1,41 Lire 2.736

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C13⁹¹

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

Superficie: 304 m²

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/03/2000 in atti dal 14/03/2000 (n. 973.14/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**
Foglio 35 Particella 1063
Partita: 10867

FRAZIONAMENTO del 14/03/2000 in atti dal 14/03/2000 (n. 973.14/2000)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,48 Lire 4.803
agrario Euro 1,41 Lire 2.736

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C13⁹¹

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

Superficie: 304 m²





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2022
Ora: 12:10:50
Numero Pratica: T153533/2022
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI MOGLIANO VENETO
(CF 00565860269)

Sede in MOGLIANO VENETO (TV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. Atto del 08/10/2003 Pubblico ufficiale PAOLO MAMMUCARI Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 98226 registrato in data - CESS. DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 30222.1/2003 Reparto PI di TREVISO in atti dal 23/10/2003

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) C13: Consorzio interprovinciale di scolo dese - 3a categoria



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2022
Ora: 12:11:32
Numero Pratica: T154075/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2022

Dati identificativi: Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**
Foglio 35 Particella 1064

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 18,98 Lire 36.751**
agrario **Euro 10,81 Lire 20.934**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C13³¹

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

Superficie: 2.326 m²

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/03/2000 in atti dal 14/03/2000 (n. 973.15/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**
Foglio 35 Particella 1064
Partita: 10867

FRAZIONAMENTO del 14/03/2000 in atti dal 14/03/2000 (n. 973.15/2000)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 18,98 Lire 36.751**
agrario **Euro 10,81 Lire 20.934**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C13³¹

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

Superficie: 2.326 m²





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2022
Ora: 12:11:32
Numero Pratica: T154075/2022
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI MOGLIANO VENETO
(CF 00565860269)

Sede in MOGLIANO VENETO (TV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Δ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

1. Atto del 08/10/2003 Pubblico ufficiale PAOLO
MAMMUCARI Sede MOGLIANO VENETO (TV)
Repertorio n. 98226 registrato in data - CESS. DI
DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata
con Modello Unico n. 30222.1/2003 Reparto PI di
TREVISO in atti dal 23/10/2003

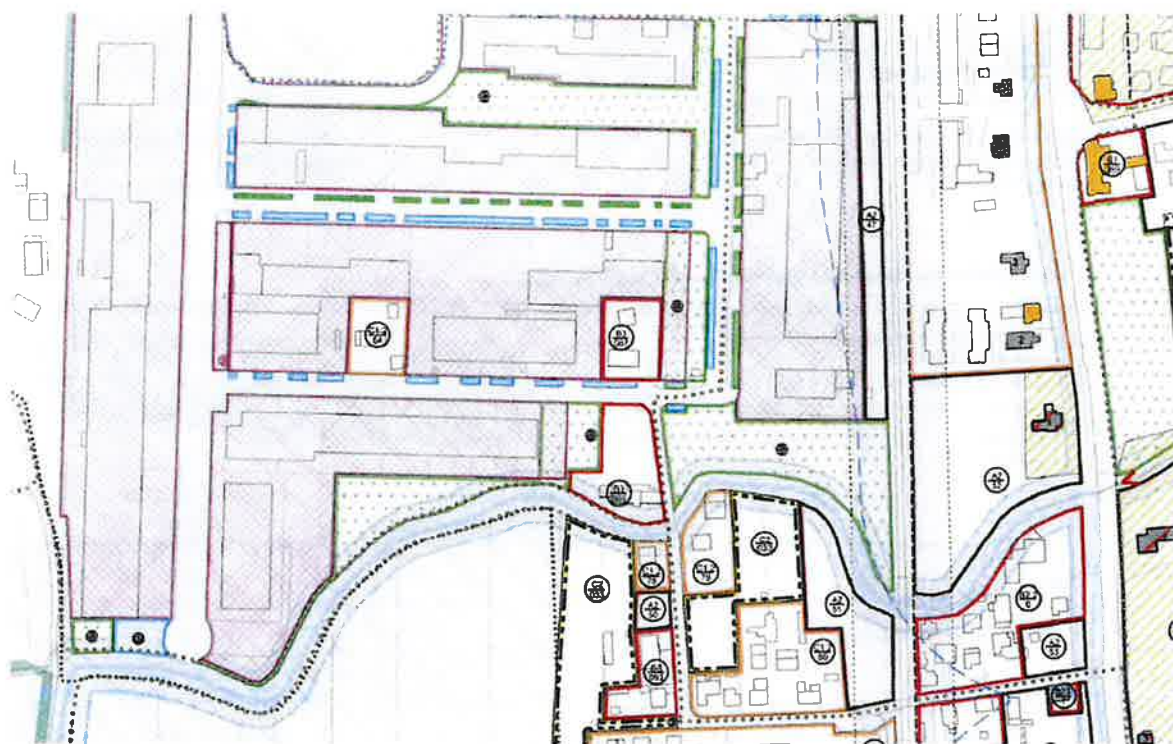
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) C13: Consorzio interprovinciale di scolo dese - 3a categoria



TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO
CAPO II° Zone Territoriali Omogenee

CAPO II° Zone Territoriali Omogenee

Art. 18. Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2.

1. In conformità all'art. 2 del DM 1444/68 le zone residenziali sono così classificate:
 - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO A sono ulteriormente classificate in A1 e A2.
 - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO B sono ulteriormente classificate in B1, B2.1, B2.2 e B3.
 - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B). In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO C sono ulteriormente classificate in C1.1, C1.2 e C2.
2. Entro le zone residenziali A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2, con le limitazioni contenute nei successivi Art. 19 - Art. 27 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenziale;
 - b) Strutture ricettive alberghiere;
 - c) Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq;
 - d) Attività direzionali;
 - e) Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi);
 - f) Attività artigianale artistica e di servizio;
 - g) Attività artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed a condizione che:
 - il volume totale occupato dall'attività sia inferiore a 1000 mc e la Superficie Lorda minore di 250 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno; qualora le attività artigianali non siano localizzate in edifici a prevalente destinazione residenziale ma posti in edifici distinti, quest'ultimi debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali);
 - le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri, come definite dall'articolo 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e comprese nell'elenco di cui al "D.M. Sanità 5 settembre 1994" e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
 - siano segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo;
 - h) Attività pubbliche e private per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative;
 - i) Attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della L.R. n. 30 del 30



TITOLO III^o DISCIPLINA DEL TERRITORIO
CAPO II^o Zone Territoriali Omogenee

dicembre 2016 e s.m.i.

- j) Servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione primaria e secondaria in genere.
3. Nelle ZTO A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C.2, di cui ai successivi articoli Art. 19 - Art. 27 in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, allo *jus aedificandi* assegnato per i lotti a superficie complessiva predefinita, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:
- autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:
 - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40⁵ per le tipologie edilizie delle case singole, binate o a schiera, e ml 2,40 per le tipologie a blocco o in linea;
 - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta;
 oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
 - Portici, balconi⁶, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.
4. Nelle ZTO B3 e C1.2 di cui ai successivi Art. 24 e Art. 26 l'indice di edificabilità fondiaria è distinto in due parti:
- Indice di edificabilità fondiaria primario, corrispondente allo *jus aedificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
 - Indice di edificabilità fondiaria perequato, corrispondente allo *jus aedificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di edificabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di edificabilità fondiaria primario.
- È consentita la diretta applicazione della LR 14/2019 previa saturazione del solo indice di edificabilità primaria, senza l'utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria perequato o parte di esso. Quest'ultimo, in un successivo eventuale ampliamento, sarà decurtato del volume esistente alla data dell'intervento⁷.
5. Nelle ZTO B3 e C1.2, di cui ai successivi Art. 24 e Art. 26 la localizzazione di Credito edilizio può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mc⁸ di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Il valore del contributo straordinario è ridotto del 15% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di ampliamento, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione.
6. La realizzazione mediante demolizione con ricostruzione e ampliamento di edifici in classe energetica A4 con utilizzo del credito edilizio o la corresponsione del contributo straordinario di cui al comma precedente, nonché gli incrementi volumetrici definiti dall'art. 7 della LR 14/2019 e ss.mm.ii. costituiscono a tutti gli effetti interventi mediante utilizzo di "incentivi volumetrici" ai fini delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
7. Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di edificabilità fondiaria (primario e perequato) qualora esistente. Le superfici fondiarie con edifici esistenti possono essere frazionate ai fini

⁵ Adeguamento a controdeduzione n.57 Variante I al PI

⁶ Adeguamento a controdeduzione n.57 Variante I al PI

⁷ Adeguamento a controdeduzione n.57 Variante I al PI

⁸ Adeguamento a controdeduzione n.57 Variante I al PI



TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO
CAPO II° Zone Territoriali Omogenee

edificatori previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dal Volume Complessivo dell'edificio esistente, sulla base dell'indice di edificabilità fondiaria della Zona Territoriale omogenea di appartenenza.

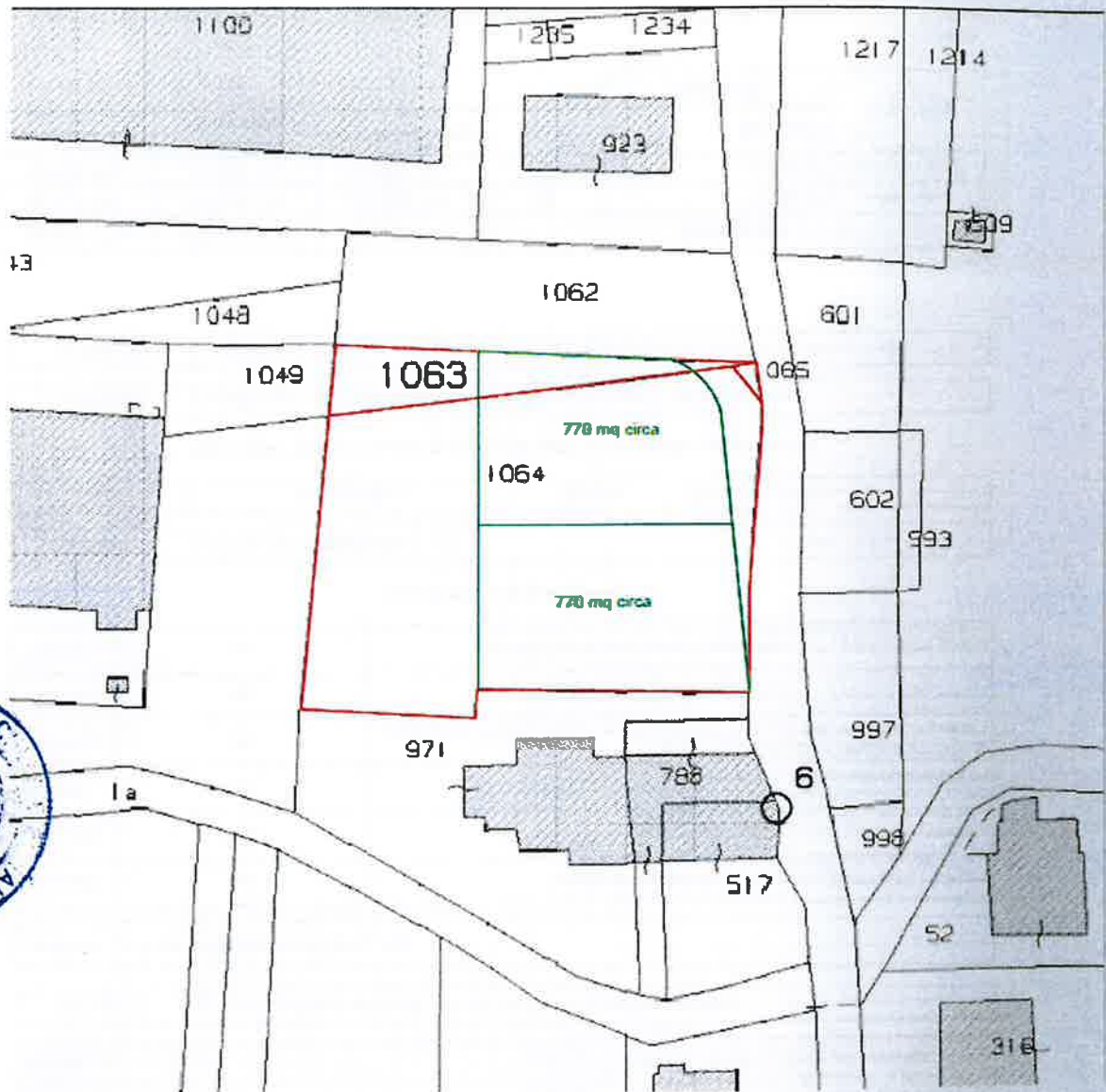
8. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del primo comma dell'Art. 1, sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.
9. Negli interventi sugli edifici non oggetto di tutela o nelle nuove costruzioni devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, in conformità all'art. 18, comma 3 lettere e) e f) della LR 11/2004:
 - a) Trasformazione di edifici di recente costruzione: va assicurato il corretto inserimento degli interventi secondo il contesto e la tradizione dei luoghi, tenuto conto di tipologia, morfologia e materiali esistenti.
 - b) Nuove costruzioni di edifici entro gli abitati esistenti: i fabbricati devono adeguarsi ai tessuti edilizi circostanti per quanto riguarda le masse, le tipologie e gli assi di orientamento.
 - c) Nuovi edifici realizzati negli spazi aperti: valgono le medesime prescrizioni di cui alla lettera precedente. I nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di piazzali e le opere di sostegno e mirando ovunque al risparmio del suolo.
 - d) La progettazione degli edifici e degli arredi esterni deve essere contestuale.
 - e) L'approntamento dei suoli deve seguire il criterio di minima alterazione del terreno.
10. Altezza massima dei fabbricati nelle ZTO A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3: per lotti confinanti e adiacenti a quello oggetto di intervento si intendono i lotti compresi entro il medesimo isolato come delimitato dalle strade esistenti⁹.



Art. 24. Zone "B3"

1. Le zone B3 sono ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio non completamente saturo. Nelle zone B3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona:
- Indice di edificabilità fondiaria primario* = 0,75 mc/mq.
Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,75 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 5 del precedente Art. 18.
Indice di copertura massimo = 45%
Altezza massima dei fabbricati = ml. 9,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.
Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.
Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.
2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone B3 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.





Tipologia di superficie: NOMINALE

La superficie non deriva da misurazioni e/o rilevazioni topografiche effettuate in loco, ma è quella riportata nei documenti catastali.

Mapp/Sub.	Edificabile		Z.T.O.	Consistenza lotto	Volumetria realizzabile	Sup. realizzabile
	PORZIONI					
1063/1064 porz	LOTTO 1		B3	mq. 800,00	mc. 600,00	mq. 200,00
1064 porz	LOTTO 2		B3	mq. 800,00	mc. 600,00	mq. 200,00
SUPERFICIE				mq. 1.600,00	mc. 1.200,00	mq. 400,00

SP - Superficie di pavimento realizzabile (da ipotesi di progetto e/o studio di fattibilità) =	mq. 200,00
--	------------

OMI - Valore per la zona di ubicazione dell'immobile secondo i valori OMI =	2.050,00 €
---	------------

Incidenza dell'area nuda (o costo netto) prima dell'inizio della costruzione

IA - Indice di abbattimento =	Treviso	PERIFERIA	27%
-------------------------------	---------	-----------	-----

CT - Coefficiente teorico fisso =	65%
-----------------------------------	-----

Coefficienti di Adeguamento

L'area fabbricabile ha una superficie superiore al mq. 2000,00	No	100,00%
L'area fabbricabile è provvista di opere di urbanizzazione	No	100,00%
L'area fabbricabile è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata	No	100,00%
La manutenzione dell'area pubblica è a carico del proprietario/concessionario	No	100,00%
Forma di mercato: concorrenza monopolistica	No	100,00%
Sull'area fabbricabile insistono fabbricati da demolire	No	100,00%

KA - Coefficiente di Adeguamento =	100,00%
------------------------------------	---------

Potenzialità edificatoria legata ai crediti edilizi per ulteriori 600mc =	15.000,00 €
---	-------------

Più probabile valore di mercato attuale - LOTTO 1	€	87.000,00
Più probabile valore di mercato attuale - LOTTO 2	€	87.000,00
Valore Unitario al mq.	€	109,00





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**
 Comune: **MOGLIANO VENETO**
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**
 Codice zona: **B1**
 Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	L	5,6	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1850	L	L	5,6	7,2	L
Autonimesse	Normale	1050	1250	L	L	5	6,8	L
Ville e Villini	Normale	1750	1950	L	L	6,3	7,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2050	L	L	6,3	7,7	L

Stampa

Legenda



