

dr. ing. vittorino dal cin

e-mail: studio@dalciningegneria.it

REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO

PERIZIA DI STIMA

dell'area da urbanizzare per insediamenti di tipo residenziale sita a Cusignana di Giavera del Montello in via Leonardo da Vinci.-----

1. INCARICO: -----

Il sottoscritto ing. Vittorino Dal Cin nato a Godega S.Urbano (TV) il 04.09.1950, libero professionista con studio in via Risorgimento n. 1 a Pianzano di Godega S.Urbano (TV) e regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A 649 dal 22.01.1976, a seguito dell'incarico ricevuto della ditta "EDILKI S.R.L." Cod. Fisc.: 03164870267 - con sede a Ponzano Veneto (TV) in via Calcina Est n° 2/A, per determinare il più probabile valore di mercato dell'area da urbanizzare per insediamenti di tipo residenziale con ritaglio agricolo e ritaglio industriale, sita a Cusignana di Giavera del Montello in via Leonardo da Vinci, recatosi in sopralluogo, effettuate opportune indagini relative alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili ed al mercato edilizio locale, ha rilevato quanto segue:-----

2. IDENTIFICAZIONE TOPONOMASTICA:-----

I terreni oggetto della presente perizia di stima sono situati nella frazione di Cusignana del Comune di Giavera del Montello.-----

Si tratta di un'area a completamento della zona residenziale in prossimità della sede del gruppo industriale Tecnica, avente accesso da via Leonardo da Vinci.-----

Su tale area è stato approvato e convenzionato con il Comune di Giavera del Montello il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ed attuazione privata comparto Est della ZTO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO - Foglio 17°

Mappale n. 504 - mq 1180 - sem. irr. cl. 2 - R.D. 10,97 - R.A. 6,09

per complessivi mq 12'199.

4. TITOLARI DI DIRITTI REALI:

Le particelle catastali sono state acquistate dalla ditta

leg Nicola Acconcia di Treviso è avvenuta la Trasformazione della società in "EDILKI

S.R.L." codice fiscale: 03164870267 - con sede a Ponzano Veneto (TV) in via Calcina Est
n° 2/A.-----

5. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:-----

Nota di Iscrizione del 05/01/2015 presentazione n. 28 al registro generale 170, registro particolare 17, per Atto Giudiziario in data 22/12/2014 repertorio n. 12679 con il quale si iscrive Ipoteca Giudiziale di € 350'000,00 conseguente a Decreto Ingiuntivo per il capitale di € 359'720,89 a favore di "Centromarca Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa" con sede a Preganziol (TV).-----

Nota di Iscrizione del 15/10/2012 presentazione n. 94 al registro generale 30862, registro particolare 4477, per Atto Giudiziario in data 17/02/2011 repertorio n. 386 con il quale si iscrive Ipoteca Giudiziale di € 250'000,00 conseguente a Decreto Ingiuntivo per il capitale di € 992'546,92 a favore di [REDACTED] Integrativa alla n. 265 del 16/03/2011, r.p. 1998.-----

Nota di Iscrizione del 05/04/2011 presentazione n. 189 al registro generale 11719, registro particolare 2469, per Atto Giudiziario in data 17/02/2011 repertorio n. 386 con il quale si iscrive Ipoteca Giudiziale di € 300'000,00 conseguente a Decreto Ingiuntivo per il capitale di € 992'546,92 a favore di "[REDACTED] Integrativa alla n. 265 del 16/03/2011, r.g. 9307 e r.p. 1998.-----

Nota di Iscrizione del 16/03/2011 presentazione n. 265 al registro generale 9307, registro particolare 1998, per Atto Giudiziario in data 17/02/2011 repertorio n. 386 con il quale si iscrive Ipoteca Giudiziale di € 300'000,00 conseguente a Decreto Ingiuntivo per il capitale di € 992'546,92 a favore di [REDACTED]-----

6. RIFERIMENTI URBANISTICI:-----

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Giavera del Montello l'area in proprietà ricade in tre distinte zone territoriali omogenee così definite:-----

- m² 8857 classificati come zona territoriale omogenea di tipo C2.3/1 - "zona residenziale di espansione";
- m² 479 classificati come zona territoriale omogenea di tipo E2/42 - "zona agricola";
- m² 2863 classificati come zona territoriale omogenea di tipo D2.c/1 - "zona industriale".-

La zona C2.3/1 è oggetto di un Piano Particolareggiato la cui esecuzione è suddivisa in quattro stralci funzionali. L'area in proprietà ricadente in tale zona è inserita nel secondo stralcio funzionale la cui futura edificazione avrà i seguenti parametri edilizi:

- Destinazione d'uso: residenziale, commerciale per esercizi di vicinato e direzionale con reperimento degli standard a parcheggio necessari all'interno della superficie fondiaria e monetizzazione delle aree a verde;
- Volume utile attribuito al netto della quota di edilizia convenzionata o sovvenzionata: 5.827 m³;
- Altezza massima: m 7,80 più m 0,30 se piano terra commerciale;
- Distanze dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanze dalle strade e dagli spazi pubblici: m 5,00;
- Standard primario: Viabilità e marciapiedi = m² 1.539;
Parcheggio primario = m² 282;
Verde primario = m² 282;
- Standard secondario: 17 m²/abitante teorico, da monetizzare;
- Quota di edilizia convenzionata o sovvenzionata: 20% della superficie fondiaria e 30% del volume utile, ricavati sul lotto n. 9 avente superficie di m² 1244 al quale il volume attribuito è pari a m³ 2498.

Il Consiglio Comunale del Comune di Giavera del Montello con delibera n. 31 del 27/09/2013 ha approvato il "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e attuazione pri-

vata comparto Est della ZTO C2.3/1 - Cusignana - Controdeduzioni alle osservazioni - Approvazione".-----

Il secondo stralcio del Piano Particolareggiato prevede l'identificazione di sei lotti residenziali ed un lotto per l'edilizia residenziale convenzionata, più due ritagli posti al confine nord della lottizzazione:-----

- lotto 1: superficie di m² 254 - volumetria edificabile m³ 254 - prop. Furlan Terzariol.
- lotto 2: superficie di m² 369 - volumetria edificabile m³ 0 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 3: superficie di m² 838 - volumetria edificabile m³ 1027 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 4: superficie di m² 792 - volumetria edificabile m³ 1000 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 5: superficie di m² 762 - volumetria edificabile m³ 950 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 6: superficie di m² 721 - volumetria edificabile m³ 950 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 7: superficie di m² 705 - volumetria edificabile m³ 900 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 8: superficie di m² 791 - volumetria edificabile m³ 1000 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 9: superficie di m² 1244 - volumetria edificabile m³ 2498 - prop. Edilki s.rl.

per una superficie complessiva di m² 6476 e volumetria complessiva di m³ 8579.-----

La rimanente superficie di m² 2381 è destinata a viabilità, parcheggi e verde pubblico.-----

Oltre alle opere di urbanizzazione direttamente correlate alla formazione dei lotti, il piano particolareggiato inserisce la realizzazione della rotatoria sulla strada comunale via Casa Rossa al fine di innestare la strada di lottizzazione in prolungamento di via Leonardo da Vinci.-----

Nella zona territoriale omogenea di tipo D2.c/1 - "zona industriale" ricadono i mappali n. 502 e 504 per complessivi m² 2863, dei quali il mappale 502 di 1683 m² costituisce la viabilità e parcheggi mentre il mappale 504 di 1180 m² ha capacità edificatoria per insediamenti produttivi pari al 50% del lotto.-----

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:-----

TERRENI IN ZONA RESIDENZIALE C2.3/1

La giacitura del terreno è piana con forma pressoché rettangolare e riceve accesso dalla strada pubblica via Leonardo da Vinci.-----

Confina a Nordest con la zona industriale, a sudest con area agricola, a sudovest con lotto residenziale, a nordovest con area da urbanizzare comparto ovest.-----

L'area ricadente in tale zona è catastalmente identificata con i mappali n. 290, 313, 302, 287, 490, 486, 489, parte del 172 e parte del 13, per complessivi m² 8857 che costituiscono la superficie territoriale sulla quale si basa il secondo stralcio del Piano Particolareggiato.--

TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE D2.c/1

Tali terreni sono situati a nordest dell'area residenziale, costituiscono la strada di accesso con spazio a parcheggio al fabbricato produttivo realizzato nell'intera area industriale e un lotto edificabile parzialmente recintato con muretto in cemento e rete a maglia metallica plastificata.-----

TERRENI IN ZONA AGRICOLA E2/42

La superficie ricadente in tale zona è identificata nella mappa catastale con il mappale n. 13 e consiste nella capezzagna di accesso ai fondi agricoli situati ad est della lottizzazione e che il piano particolareggiato prevede di trasformare in viabilità per il primo tratto di m² 510 mentre per il secondo tratto di circa m² 479 rimane capezzagna.-----

8. CRITERIO DI STIMA:-----

Lo scopo della stima, in base all'incarico ricevuto, è di determinare, sul principio dell'ordinarietà, il più probabile valore di mercato dei terreni in proprietà secondo le loro destinazioni d'uso.-----

Il metodo di stima più opportuno consiste nel ricercare tale valore con il procedimento sintetico comparativo mediante raffronto aree aventi caratteristiche simili e che abbiano formato oggetto di recenti compravendite.-----

In questo ultimo biennio il mercato sta subendo le ripercussioni dell'andamento economico nazionale con tendenze al ribasso ed ha dimostrato un forte rallentamento degli scambi per quanto riguarda il settore residenziale e produttivo, mentre lo scambio di terreni agricoli non dimostra sofferenze importanti.-----

9. VALUTAZIONE:-----

Esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in questione ed estrapolati i prezzi corrispondenti ad immobili aventi caratteristiche simili, assunto quale parametro tecnico di stima la superficie, in funzione alla destinazione d'uso, si applicano i seguenti valori di stima:-----

TERRENI IN ZONA RESIDENZIALE C2.3/1

Vu = valore unitario delle aree compravendute;

S = superficie territoriale oggetto di stima;

Vm = esprime il più probabile valore sul mercato ordinario dell'area da urbanizzare;

$$Vm = (S \times Vu) = 8'857m^2 \times 35.00 \text{ €/m}^2 = 309'995,00 \text{ €}$$

TERRENI IN ZONA AGRICOLA E2/42

Vu = valore unitario delle aree compravendute;

S = terreno agricolo oggetto di stima;

Vm = esprime il più probabile valore sul mercato ordinario del terreno;

$$Vm = (S \times Vu) = 479m^2 \times 8.50 \text{ €/m}^2 = 4'071,50 \text{ €}$$

TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE D2.c/1

Vu = valore unitario delle aree compravendute;

S = terreno oggetto di stima;

Vm = esprime il più probabile valore sul mercato ordinario del terreno;

$$V \text{ lotto} = (S \times Vu) = 1'180 m^2 \times 20.00 \text{ €/m}^2 = 23'600,00 \text{ €}$$

$$V \text{ strada e parcheggio} = (S \times Vu) = 1'683 m^2 \times 0.00 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ €}$$

dalla somma di quanto sopra si ottiene il più probabile valore arrotondato a 337'000.00.

10. CONCLUSIONE:-----

Alla luce di quanto sopra esposto, si esprime in **€ 337'000,00** (diconsi euro trecentotrentasettemila/00) il più probabile valore di mercato dell'area da urbanizzare per insediamenti residenziale con ritaglio agricolo e ritaglio industriale, sita nella frazione di Cusignana del Comune di Giavera del Montello in via Leonardo da Vinci, di proprietà della ditta "EDILKI S.R.L." Cod. Fisc.: 03164870267 - con sede a Ponzano Veneto (TV) in via Calcina Est n° 2/A.-----

11. PRONTO REALIZZO:-----

Se il valore di mercato del bene è inteso il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo e ragionevolmente sufficiente affinché la domanda e l'offerta si incontrino, il valore di pronto realizzo del bene corrisponde al valore di massima offerta assimilabile al valore d'assegnazione all'asta di beni simili posti in vendita in un arco limitato di tempo.-----

Pertanto il valore di pronto realizzo può essere identificato come un ribasso del valore di mercato al fine di aumentare l'appetibilità del bene nel breve termine.-----

La determinazione dell'entità del ribasso avviene mediante l'analisi dei seguenti fattori di rischio: ubicazione, destinazione d'uso, qualità, dimensione, fruibilità, variabile urbanistica; ad ognuna delle quali viene attribuito un peso con il quale si determina una classe di rischio variabili tra A = basso e G = Altissimo.-----

Ogni classe di rischio esprime la percentuale di sconto da applicare al valore di mercato precedentemente stimato:-----

Classe: A indica rischio Basso - sconto minimo = 0% - sconto massimo = 10%

Classe: B indica rischio Medio Basso - sconto minimo = 5% - sconto massimo = 15%

Classe: C indica rischio Medio - sconto minimo = 10% - sconto massimo = 20%

Classe: D indica rischio Medio Alto - sconto minimo = 15% - sconto massimo = 30%

Classe: E indica rischio Alto - sconto minimo = 25% - sconto massimo = 40%

Classe: F indica rischio Molto Alto - sconto minimo = 30% - sconto massimo = 50%

Classe: G indica rischio Altissimo - sconto minimo = 40% - sconto massimo = 60%

La tipologia del bene in oggetto potrebbe trovare collocazione nella classe di rischio di tipo "F" alla quale si ritiene che l'applicazione della percentuale di riduzione può essere compresa tra 30% e 50% al fine di rendere appetibile il bene per la vendita forzata.-----

Pianzano, 22.09.2015

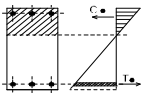
IL TECNICO INCARICATO

dr.ing. Vittorino Dal Cin



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Dal Cin'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' around the top edge and 'Dott. Ing. VITTORINO DAL CIN - OS' around the bottom edge. In the center of the stamp is a coat of arms, and below it is the number 'A 649'.

File: Perizia area da urbanizzare_Giavera_Edilki srl_01



Studio Ingegneria Civile

Via Risorgimento, 1 - Tel. 043838594 - Fax 04381890504

31010 PIANZANO di GODEGA di SANT'URBANO (TV)

dr. ing. vittorino dal cin

e-mail: studio@dalciningegneria.it

ORTOFOTO



Allegati:

- *Documentazione fotografica*
- *Titolo di proprietà*
- *Visura catastale*
- *Estratto di Mappa*
- *Estratto dal P.R.G.C.*
- *Planimetria di progetto*
- *Delibera Consiglio Comunale attuazione piano particolareggiato*
- *Iscrizioni pregiudizievoli*

"Edilki S.R.L."

Stima dell'area edificabile in Cusignana di Giavera del Montello (TV)



Posizione 1 - Vista in direzione sud.



Posizione 2 - vista in direzione ovest.



Posizione 3 - Vista in direzione sud.



Posizione 4 - Vista in direzione sud da via Casa Rossa.



Posizione 5 - Vista in direzione nord da Via Leonardo da Vinci.



Posizione 6 - Vista in direzione est.



Posizione 7 - Vista in direzione est da Via Leonardo da Vinci.



Posizione 8 - Vista in direzione nord.



Posizione 9 - verde parcheggio e strada privati ad uso pubblico - vista in direzione est.



Posizione 10 - verde parcheggio e strada privati ad uso pubblico - vista in direzione sud.

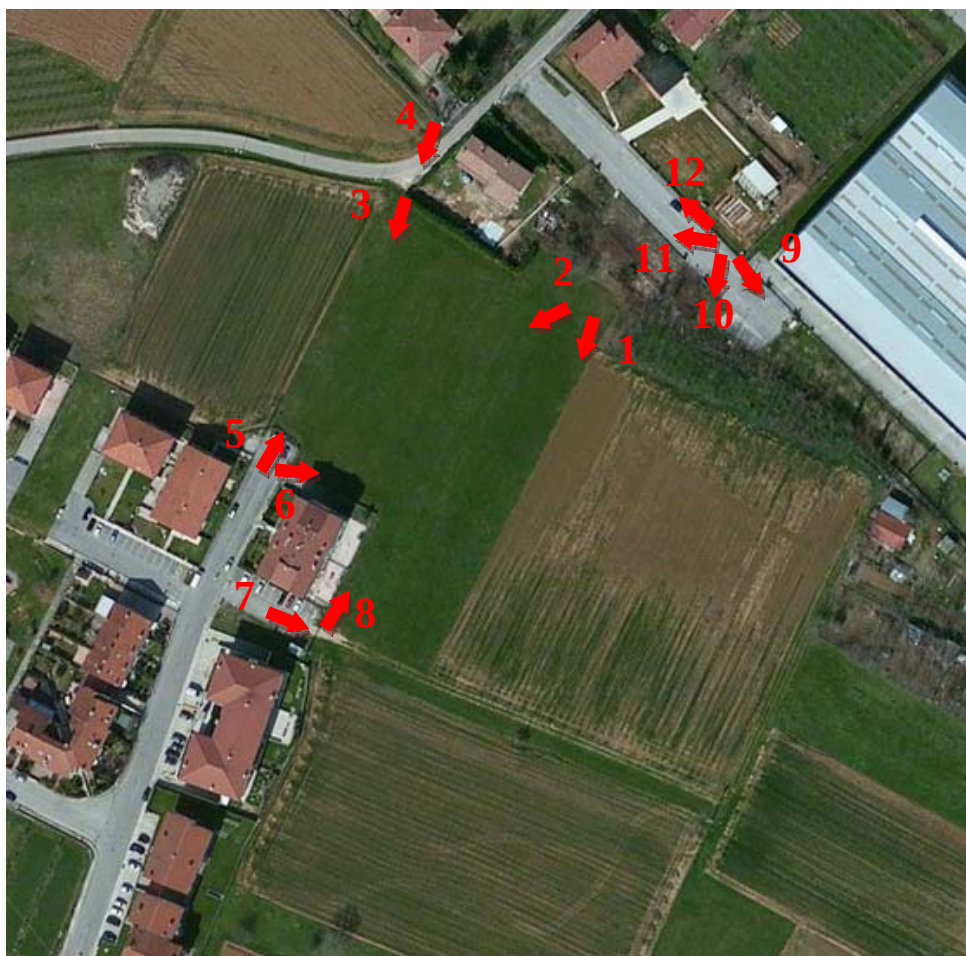


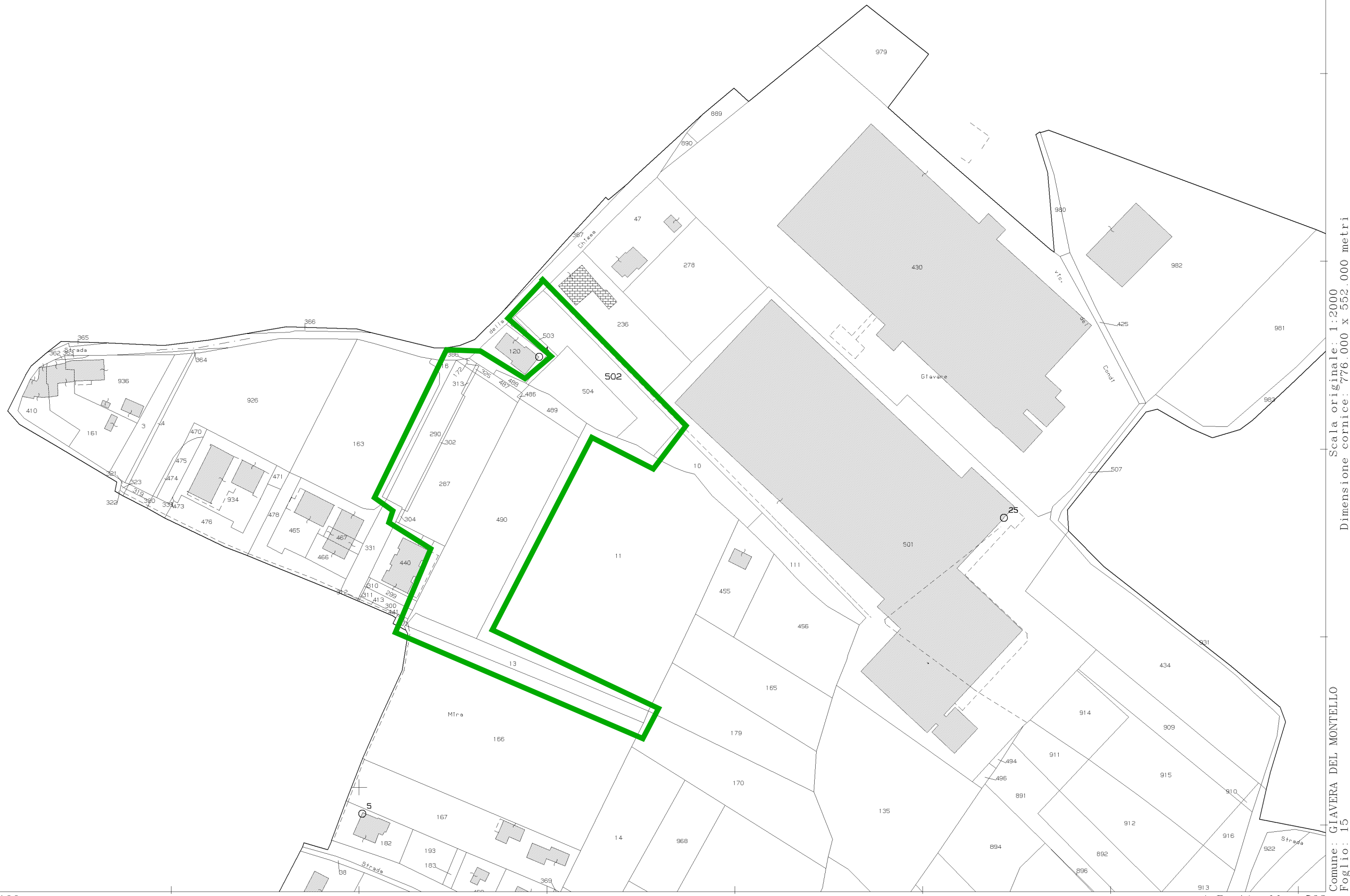
Posizione 11 - lotto artigianale - vista in direzione sudovest.



Posizione 12 - strada privata ad uso pubblico - vista in direzione ovest

POSIZIONE FOTOCAMERA







Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

Data: 03/06/2015 - Ora: 10.00.50

Segue

Visura n.: T54140 Pag: 4

5. Immobili siti nel Comune di GIAVERA DEL MONTELLO(Codice E021) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	15	13		-	SEM ARB IRR	09		Dominicale Euro 10,47 L. 20.275	Agrario Euro 5,87 L. 11.374	Impianto meccanografico del 25/02/1974
2	15	172		-	SEM ARB IRR	00		Euro 0,25 L. 492	Euro 0,14 L. 276	FRAZIONAMENTO del 21/02/1990 n. 28.8/1983 in atti dal 21/05/1997
3	15	287		-	SEM ARB IRR	23		Euro 24,43 L. 47.294	Euro 13,70 L. 26.531	FRAZIONAMENTO n. 2883 in atti dal 21/12/1990
4	15	290		-	SEM ARB IRR	09		Euro 9,76	Euro 5,48	FRAZIONAMENTO del 11/03/1985 n. 8.1/1985 in atti dal 15/07/2002 (protocollo n. 237661)
5	15	302		-	SEM ARB IRR	01		Euro 1,16 L. 2.255	Euro 0,65 L. 1.265	FRAZIONAMENTO n. 2883 in atti dal 21/12/1990
6	15	313		-	SEM ARB IRR	00		Euro 0,12 L. 226	Euro 0,07 L. 127	FRAZIONAMENTO del 19/12/1983 n. 28.2/1983 in atti dal 15/02/1994
7	15	486		-	SEM ARB IRR	00		Euro 0,04	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 28/06/2004 n. 179974.1/2004 in atti dal 28/06/2004 (protocollo n. TV0179974)
8	15	489		-	SEM ARB IRR	03		Euro 3,86	Euro 2,17	FRAZIONAMENTO del 28/06/2004 n. 179974.1/2004 in atti dal 28/06/2004 (protocollo n. TV0179974)
9	15	490		-	SEM ARB IRR	46		Euro 48,74	Euro 27,34	FRAZIONAMENTO del 28/06/2004 n. 179974.1/2004 in atti dal 28/06/2004 (protocollo n. TV0179974)
10	15	502		-	SEMIN IRRIG	16		Euro 15,65	Euro 8,69	FRAZIONAMENTO del 05/01/2005 n. 445645.1/2004 in atti dal 05/01/2005 (protocollo n. TV0445645)
11	15	504		-	SEMIN IRRIG	11		Euro 10,97	Euro 6,09	FRAZIONAMENTO del 05/01/2005 n. 445645.1/2004 in atti dal 05/01/2005 (protocollo n. TV0445645)



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

Data: 03/06/2015 - Ora: 10.00.50
Visura n.: T54140 Pag: 5

Segue

Totale: Superficie 01.21.99 Redditi: Dominicale Euro 125,45 Agrario Euro 70,22

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

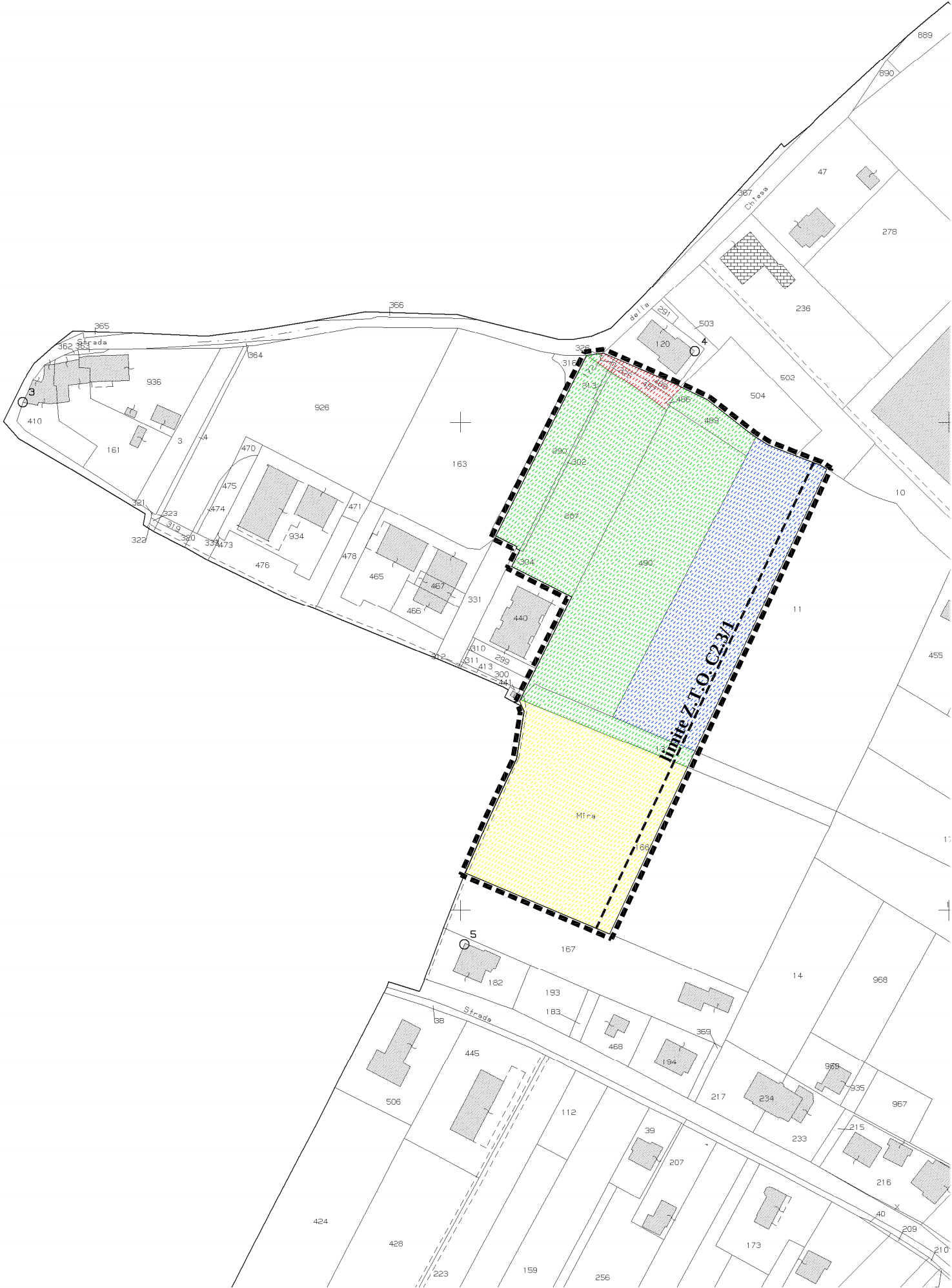
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILKI S.R.L. con sede in PONZANO VENETO		03164870267*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 21910.1/2014 in atti dal 03/11/2014 Repertorio n.: 119574 Rogante: ACCONCIA OLEG NICOLA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA`				

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Legenda:

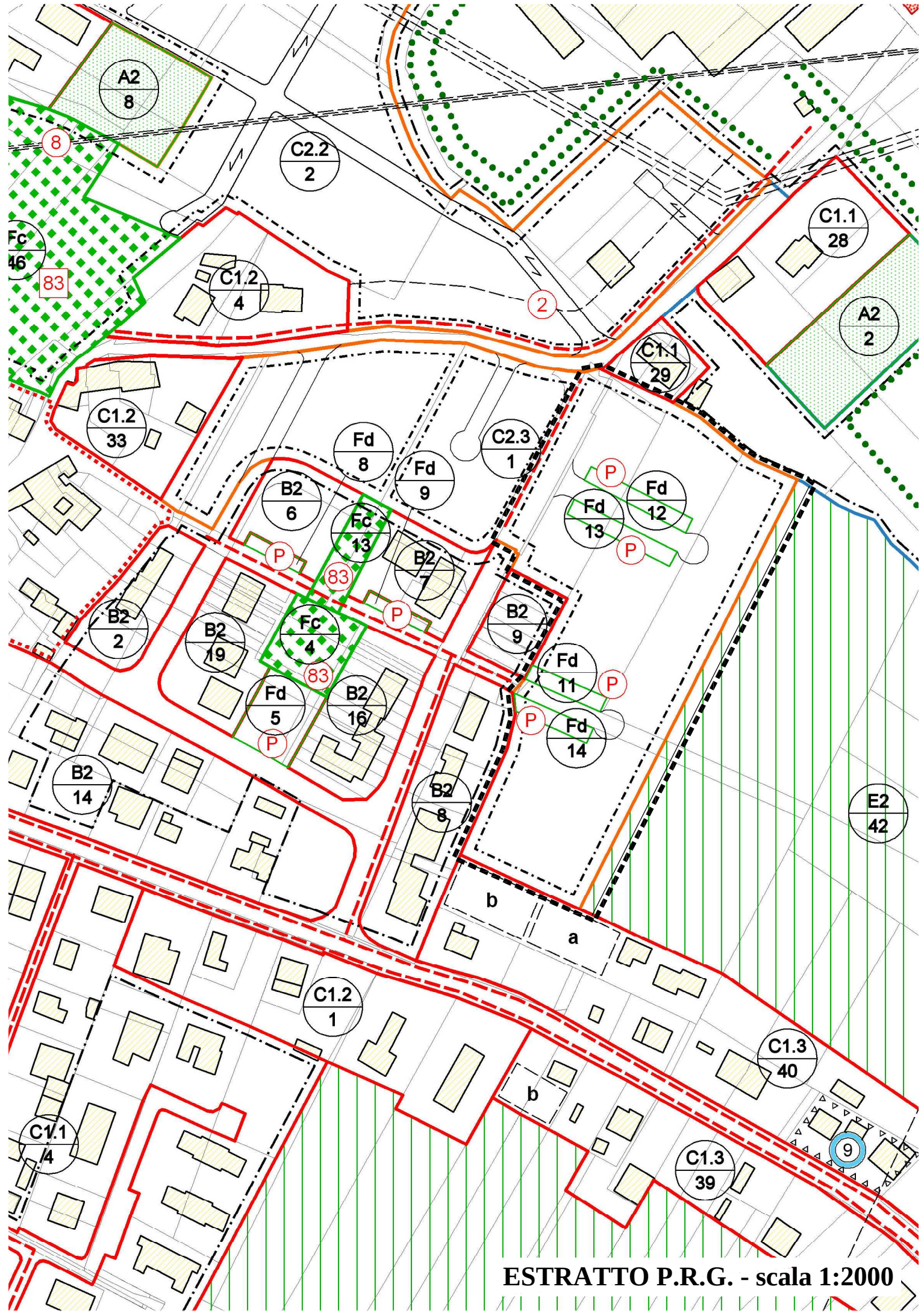
Ambito di Piano Particolareggiato

PROPRIETA'	foglio 15 mappale	superficie catastale intero mappale	superficie compresa in ZTO C2.3/1	superficie compresa in ZTO E2/42	totale superficie compresa in ambito di P.P.
FURLAN MONICA TERZARIOL ROBERTO	326	13	13		13
	325	3	3		3
	487	133	133		133
	488	80	80		80
	120 (parte)	645	15		15
	172 (parte) *	24	10		10
	sommano		254		254
F.LLI PACCAGNAN S.P.A.	290	922	922		922
	313	11	11		11
	302	110	110		110
	287	2.307	2.307		2.307
	490	4.604	4.604		4.604
	486	4	4		4
	489	365	365		365
	172 (parte) *	24	14		14
	13 (parte)	989	510	47	557
	sommano		8.847	47	8.894
TOFFOLETTO ANGELO	166 (parte)	9.686	4.483	448	4.931
TOFFOLETTO GIMI	11 (parte)	12.217	3.731	768	4.499
TOTALE COMPLESSIVO			17.315	1.263	18.578



ESTRATTO CATASTALE - scala 1:2000

* porzione del mappale 172, seppur di proprietà F.lli Paccagnan, risulta in effettivo possesso dei signori Furlan-Terzariol per mq 10



Legenda:



Ambito Z.T.O. C2.3/1 da P.R.G.



Ambito di Piano Particolareggiato



Suddivisione in stralci funzionali

STRALCIO	foglio 15 mappale	superficie compresa in ZTO C2.3/1	superficie compresa in ZTO E2/42	totale stralcio
----------	----------------------	---	--	--------------------

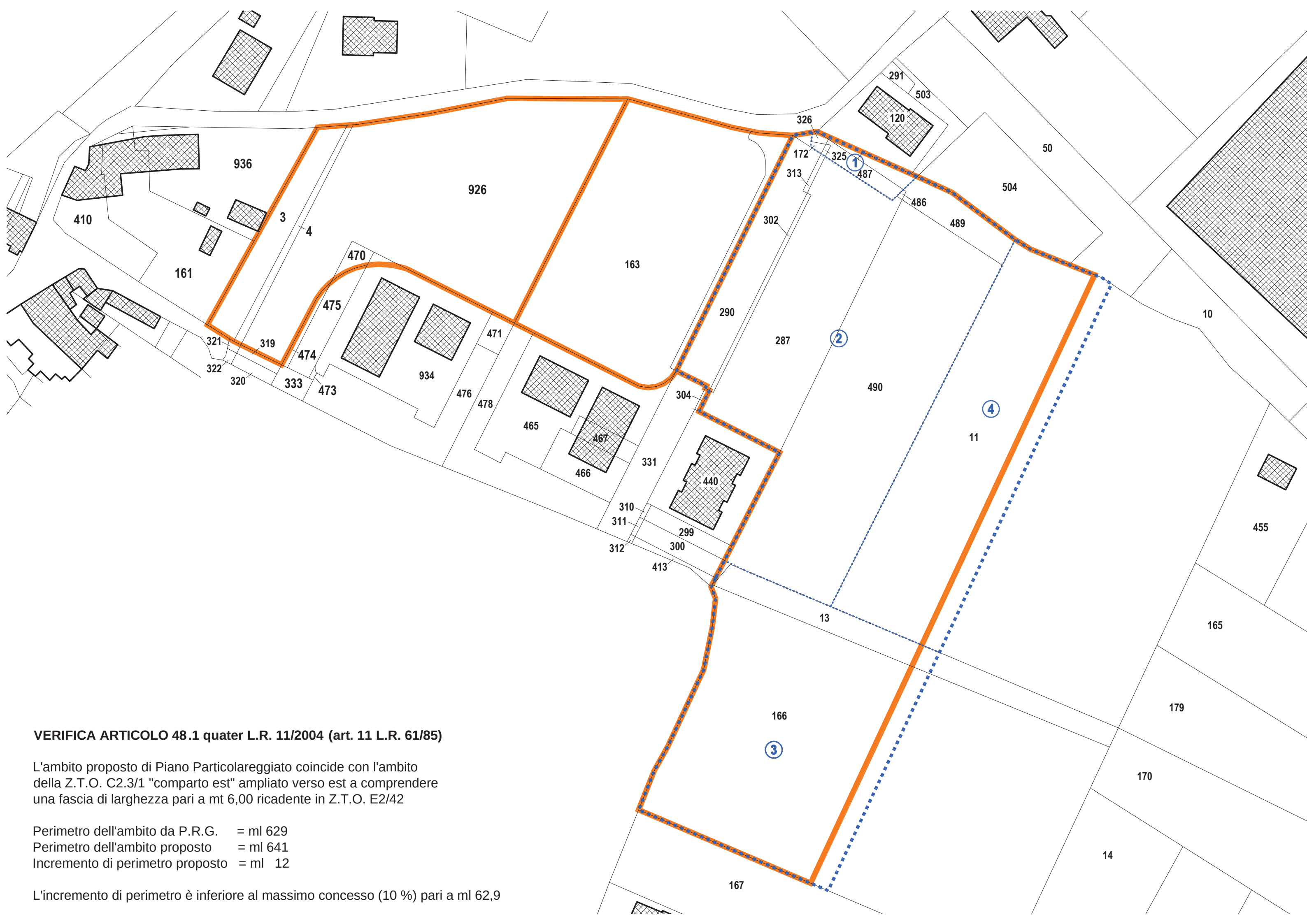
1	326	13		13
	325	3		3
	487	133		133
	488	80		80
	120 (parte)	15		15
	172 (parte)	10		10
	sommano	254		254

2	290	922		922
	313	11		11
	302	110		110
	287	2.307		2.307
	490 (parte)	4.592		4.592
	486	4		4
	489	365		365
	172 (parte)	14		14
	sommano	8.325		8.325

3	166 (parte)	4.483	448	4.931
	490 (parte)	12		12
	13 (parte)	510	47	557
	sommano	5.005	495	5.500

4	11 (parte)	3.731	768	4.499
----------	------------	-------	-----	--------------

TOTALE AMBITO P.P.		17.315	1.263	18.578
---------------------------	--	---------------	--------------	---------------



VERIFICA ARTICOLO 48.1 quater L.R. 11/2004 (art. 11 L.R. 61/85)

L'ambito proposto di Piano Particolareggiato coincide con l'ambito della Z.T.O. C2.3/1 "comparto est" ampliato verso est a comprendere una fascia di larghezza pari a mt 6,00 ricadente in Z.T.O. E2/42

Perimetro dell'ambito da P.R.G. = ml 629
Perimetro dell'ambito proposto = ml 641
Incremento di perimetro proposto = ml 12

L'incremento di perimetro è inferiore al massimo concesso (10 %) pari a ml 62,9