

dr. ing. vittorino dal cin

e-mail: studio@dalciningegneria.it

REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI TREVISO

PERIZIA DI STIMA

del lotto edificabile sito a Treviso in viale Louis Pasteur.-----

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 dalla 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 del lotto edificabile sito a Treviso in viale Louis Pasteur, 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:-----

Il terreno oggetto della presente perizia di stima è situato nella cintura urbana della città di Treviso.-----

Si tratta di un lotto rettangolare ,a completamento della zona residenziale esistente lungo il viale Louis Pasteur, dal quale si accede subito dopo il civico 29.-----

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:-----

Il lotto edificabile è identificato con la particella catastale censita al catasto terreni della Provincia di Treviso come segue:-----

Catasto Terreni

Comune di TREVISO - Foglio 47°

Mappale n. 1358 - mq 2101 - sem. arb. cl. 3 - R.D. 14,65 - R.A. 7,60

deriva dal Frazionamento n. 413369 del 05/12/2011.-----

4. TITOLARI DI DIRITTI REALI:-----

Le particelle catastali sono state acquistate dalla ditta "F.lli Paccagnan S.p.A." codice fiscale: 03164870267 - con sede a Ponzano Veneto (TV) in via Calcina Est n° 2/A, codice di iscrizione R.E.A. Treviso 225154, come risulta dall'atto di compravendita in data 28/09/2006 con repertorio n. 72190 ai rogiti del Notaio Francesco Giopato di Treviso.-----

Successivamente, in data 06/10/2014 con atto repertorio n. 119574 ai rogiti del Notaio Oleg 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 "Borgo Claudio" e "Borgo Matteo". 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 "Borgo Claudio" e "Borgo Matteo". 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 "Borgo Claudio" e "Borgo Matteo".-----

6. RIFERIMENTI URBANISTICI:-----

Il Piano Regolatore Generale di Treviso classifica l'area come zona territoriale omogenea di tipo B1.3/4 - "zona residenziale a bassa densità" normata dell'art. 40 delle Norme Tecniche di attuazione con le seguenti prescrizioni:-----

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Indice di Edificabilità: 1 mc/mq;
- Altezza massima: H m. 7,00;
- Distanza dai Confini: Dc m. 5,00;
- Distanza dai Fabbricati: Df m. 10,00;;
- Distanza dalle Strade: Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;

Una porzione di terreno lungo il lato est, della superficie di circa 600 mq., è classificata dal Piano Regolatore Generale di Treviso come zona agricola, per cui la superficie edificabile si riduce a circa 1'500 mq. e, pertanto, è consentita l'edificazione di 1'500 mc.-----

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:-----

La giacitura del terreno è piana con forma pressochè rettangolare, delimitato a Nord da viale Louis Pasteur (da cui si accede), ad Ovest con altra area residenziale, a Sud ed a Est con

aree agricole.-----

E' attraversata, da Sud a Nord, da una linea telefonica e da Est ad Ovest da una linea ad alta tensione che, se si vorrà edificare per l'altezza consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione, dovrà essere spostata.-----

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 sia dell'area edificabile per insediamenti residenziali che dell'area agricola.-----

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.-----

Anche se 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, qualche compravendita rivela comunque i prezzi ordinariamente corrisposti.-----

9. VALUTAZIONE:-----

Esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree 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:-----

Vu = valore unitario delle aree compravendute;

S = superficie territoriale oggetto di stima;

Vm = esprime il più probabile valore sul mercato ordinario dell'area agricola in:

$$Vm = (S \times Vu) = 601 \text{ mq} \times 15.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9'015,00$$

e dell'area edificabile in:

$$Vm = (S \times Vu) = 1'500 \text{ mq} \times 120.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180'000,00$$

per un totale pari ad € 189'015,00 arrotondato ad € 189'000,00.-----

10. CONCLUSIONE:-----

Alla luce di quanto sopra esposto, si esprime in **€ 189'000,00** (diconsi euro centoottantano-
vemila/00) il più probabile valore di mercato della porzione di area edificabile e della por-
zione di area agricola site in viale Louis Pasteur a Treviso, 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 pro-
prietà descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo e ragionevolmente suffi-
ciente 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 = 5%

Classe: B indica rischio Medio Basso - sconto minimo = 5% - sconto massimo = 12%

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.-----

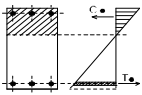
Pianzano, 22.09.2015

IL TECNICO INCARICATO

dr.ing. Vittorino Dal Cin



File: Perizia terreno edificabile a Treviso_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 catasto terreni
- Estratto di Mappa
- Iscrizioni pregiudizievoli

“Edilki S.R.L.”

Stima del terreno edificabile in viale Pasteur a Treviso (TV)



Posizione 1 - Vista da via Pasteur ingresso terreno.



Posizione 2 - Vista da via Pasteur.



Posizione 3 - Area edificabile.



Posizione 4 - Area agricola.

POSIZIONE FOTOCAMERA



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

Data: 03/06/2015 - Ora: 10.00.52

Segue

Visura n.: T54140 Pag: 24

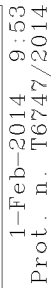
15. Immobili siti nel Comune di TREVISO(Codice L407) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
~~1~~	~~47~~	~~1267~~			~~SEMIN ARBOR~~	~~3~~	~~35~~	~~60~~	~~Euro 24,82~~	~~Euro 12,87~~	~~FRAZIONAMENTO del 10/04/2006~~	
											n. 95576.1/2006 in atti dal 10/04/2006 (protocollo n. TV0095576)	
2	47	1358		-	SEMIN ARBOR	3	21	01	Euro 14,65	Euro 7,60	FRAZIONAMENTO del 05/12/2011 n. 413369.1/2011 in atti dal 05/12/2011 (protocollo n. TV0413369) presentato il 05/12/2011	

Totale: Superficie 56.61 Redditi: Dominicale Euro 39,47 Agrario Euro 20,47

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

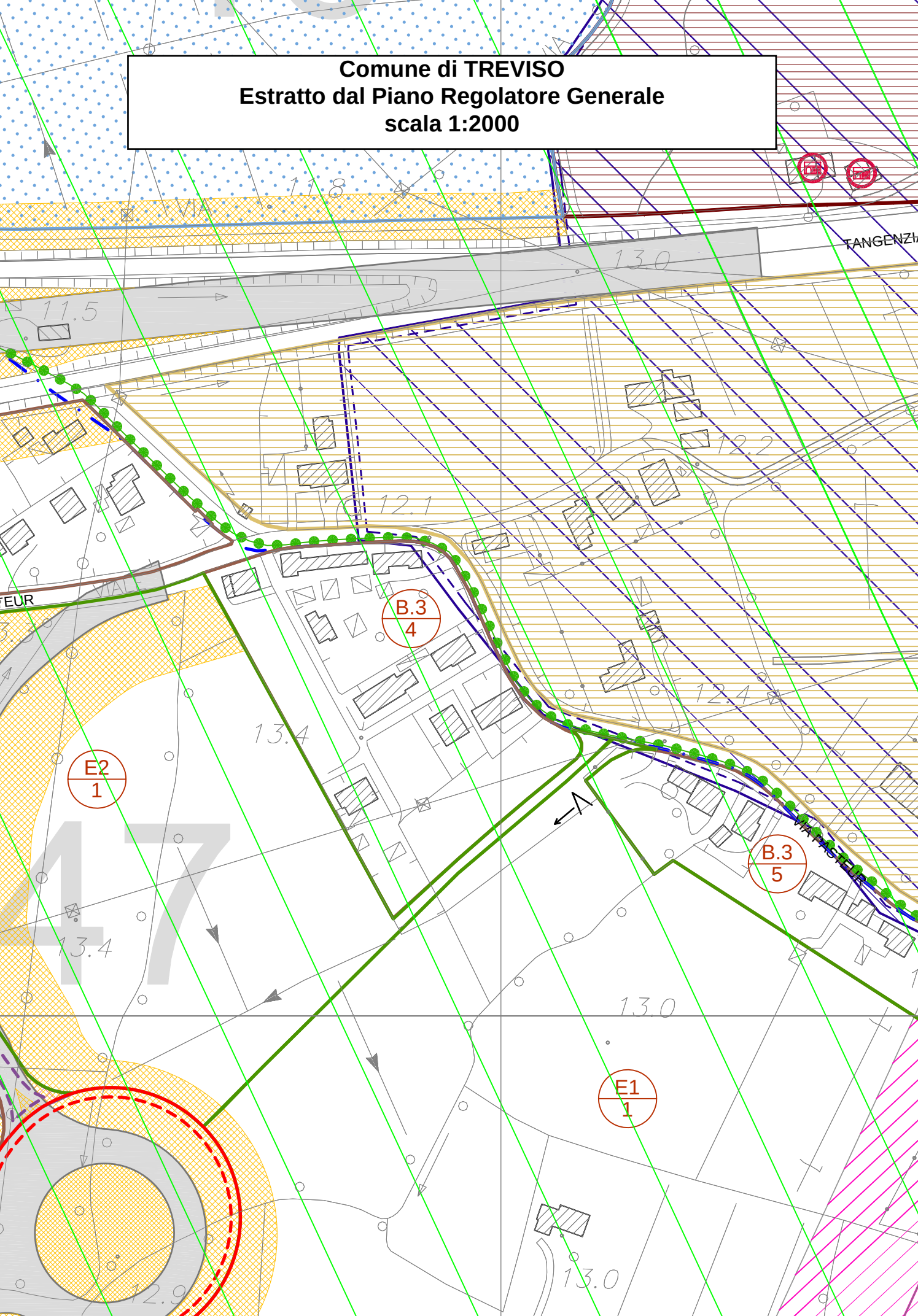
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILKI S.R.L. con sede in PONZANO VENETO	03164870267*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 21910.1/2014 in atti dal 03/11/2014 Repertorio n.: 119574 Rogante: ACCONCIA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



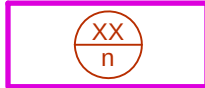
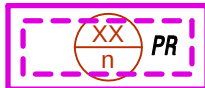
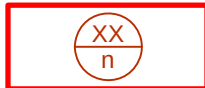
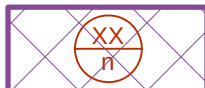
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: TREVISO
Foglio: 47

Comune di TREVISO
Estratto dal Piano Regolatore Generale
scala 1:2000



LEGENDA

SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE	RIFERIMENTO A LEGGI E ART. NTA		Z.T.O.
	PERIMETRO COMUNALE			
	PERIMETRO FOGLIO CATASTALE			
	NUMERO FOGLIO CATASTALE			
 	ZONA A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE	A.1 : città murata di più antica formazione A.2 : città murata di antica formazione A.3 : complessi storici isolati A.3.S : complessi storici isolati -PARCO SILE- A.4 : città murata di recente formazione A.S : attrezzature pubbliche di interesse collettivo A.S.S : attr. pubbliche di interesse collettivo -PARCO SILE- A.V : parchi pubblici e/o attrezzature sportive pubbliche A.R : parti antiche degradate	art. 27 art. 28 art. 29 art. 30 art. 31 art. 32 art. 33 art. 34 art. 35	A
 	ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA	B.A : residenziale estensiva di qualità B.1 : residenziale a elevata densità B.2 : residenziale a media densità B.3 : residenziale a bassa densità B.E : residenziale a minima densità B.S : attrezzature pubbliche di interesse collettivo B.V : verde pubblico e/o attrezzature sportive pubbliche B.C : Ambiti di Intervento Unitario B.R : parti degradate	art. 37 art. 38 art. 39 art. 40 art. 41 art. 43 art. 44 art. 42 art. 45	B
 	ZONA DI NUOVA URBANIZZAZIONE	C1 : nuova residenza di completamento C2 PEEP : nuova residenza in PEEP C2.1 : nuovi interventi residenziali	art. 47 art. 48 art. 49	C
  	ZONA INDUSTRIALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVA	D1 : insediamenti produttivi di completamento D2.1 : insediamenti misti di completamento D2.3 : stazioni di rifornimento e di servizio agli autoveicoli D2.4 : depositi a cielo aperto D2.2 : nuovi insediamenti produttivi D2.5 : nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri	art. 52 art. 53 art. 55 art. 56 art. 54 art. 50	D
	ZONA AGRICOLA	E1 : zone agricole tipiche o specializzate E2 : zone agricole produttive E2.S : zone agricole speciali	art. 58 art. 61 art. 61	E
	PARCO SILE	E2.S1 : zone agricole di tutela paesaggistica	art. 62	
	PARCO SILE	E2.S2 : zone agricole ad orientamento culturale	art. 63	
	PARCO SILE	E1.S2 : zone di riserva naturale orientata	art. 60	
	PARCO SILE	E1.S1 : zone di ripristino vegetazionale F.2.S : zone per gioco e sport	art. 59 art. 69	F