

dr. ing. vittorino dal cin

e-mail: studio@dalciningegneria.it

REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI VAZZOLA

PERIZIA DI STIMA

dell'area da urbanizzare per insediamenti di tipo residenziale sita a Visnà di Vazzola in via Masotti.-----

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 dell'area da urbanizzare per insediamenti di tipo residenziale sita a Visnà di Vazzola in via Masotti, 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 Visnà del Comune di Vazzola.-----

Si tratta di un'area a completamento della zona residenziale posta sul retro della chiesa ed i fabbricati scolastici, avente accesso da via Masotti.-----

Su tale area è stato approvato e convenzionato con il Comune di Vazzola il Piano Urbanistico Attuativo per l'urbanizzazione identificando la formazione sei lotti.-----

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:-----

I lotti edificabili sono identificabili nelle particelle catastali censite al catasto terreni della
Provincia di Treviso come segue:-----

Catasto Terreni

Comune di VAZZOLA - Foglio 17°

Mappale n. 1310 - mq 5 - ente urbano - R.D. 0,00 - R.A. 0,00
Mappale n. 1311 - mq 189 - ente urbano - R.D. 0,00 - R.A. 0,00
Mappale n. 1308 - mq 6'499 - prat. arb. cl. 3 - R.D. 28,39 - R.A. 13,43
Mappale n. 1226 - mq 29 - sem. arb. cl. 2 - R.D. 0,25 - R.A. 0,13

Catasto Urbano

Comune di VAZZOLA - sez. B foglio 5°

mappale 1310 sub. - - Area Urbana di mq 5 - via Masotti, p. T - cat. -, R.C. €0,00-;
mappale 1311 sub. - - Area Urbana di mq 189 - via Masotti, p. T - cat. -, R.C. €0,00-;

I suddetti mappali derivano dal Frazionamento n. 70478 del 02/03/2005 e dalla denuncia di
variazione al Catasto Urbano in data 29/04/2005 n. 11014.-----

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

Le particelle catastali sono state acquistate dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] come risulta dall'atto notarile di compravendita in data
19/07/2005 ai rogiti del notaio Francesco Giopato di Treviso con repertorio n. 69149.-----

Successivamente, in data 06/10/2014 con atto repertorio n. 119574 ai rogiti del Notaio O-
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 par-

titolare 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:-----

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Vazzola classifica l'area, come zona territoriale omogenea di tipo C2.2/1 - "zona residenziale di espansione" ai sensi dell'art. 24 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 Territoriale: 1 mc/mq;

- Altezza massima: H m. 7,00;
 - Nume massimo dei Piani: n. 2;
 - Indice di Copertura: 30%;
 - 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;
 - All'interno della Zona C2.2/1 dovrà essere assicurata una quota di superficie fondiaria pari a mq. 4.100 da cedere a titolo perequativo all'Amministrazione Comunale per l'edilizia residenziale pubblica, compensazioni urbanistiche, ecc. e comunque tutto quanto disciplinato all'interno di eventuali Accordi di Programma così come definiti dalla legislazione vigente.-----
- L'edificazione sulla suddetta superficie fondiaria, indicata in cartografia, avverrà con il medesimo indice fondiario medio della restante parte privata e sulla base dei medesimi parametri tecnici di riferimento. In ogni caso la relativa cubatura non potrà essere inferiore a mc. 5.500. I costi di urbanizzazione saranno a carico della ditta lottizzante.-----
- In riferimento al Parere Idraulico si prescrive quanto segue:-----
1. Si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia, all'interno dell'area C2.2/1. La soluzione progettuale adottata dovrà assicurare una capacità di vasca minima pari a quella indicata nella valutazione di compatibilità idraulica. Tale volume potrebbe essere ottenuto, ad esempio:
 - con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di vasca perso con l'impermeabilizzazione), anche

l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;

- con una depressione delle aree a verde opportunamente sagomata, e che preveda comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata.

- 2. Sono da considerarsi recepite integralmente tutte le prescrizioni contenute nel parere idraulico del Consorzio di Bonifica Sinistra Piave (che si allega in copia), e non esplicitate nel presente.*
- 3. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia.*
- 4. In merito alla possibilità di realizzare nuove tombature di alvei demaniali, lo scrivente Ufficio esprime parere negativo, anche ai sensi dell'art. 41, comma 1, D.Lgs. 152/99. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.*
- 5. Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.*
- 6. Garantire le fasce di inedificabilità per il rispetto fluviale, ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904.*

Il Comune di Vazzola ha stipulato la convenzione a lottizzare in data 07/10/2004 con repertorio n. 67538 ai rogiti del notaio Francesco Giopato di Treviso sulla superficie territoriale di complessivi mq 10'180 dei quali solo mq 6'722 appartengono a "Edilki s.r.l.".-----

Il progetto di lottizzazione contempla l'identificazione di 9 lotti aventi le seguenti caratteristiche:

- lotto 1: superficie di mq 863 - volumetria edificabile mc 1790 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 2: superficie di mq 985 - volumetria edificabile mc 2036 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 3: superficie di mq 823 - volumetria edificabile mc 900 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 4: superficie di mq 779 - volumetria edificabile mc 900 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 5: superficie di mq 844 - volumetria edificabile mc 900 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 6: superficie di mq 709 - volumetria edificabile mc 900 - prop. Edilki s.rl.
- lotto 7: superficie di mq 843 - volumetria edificabile mc 1100 - prop. altro soggetto
- lotto 8: superficie di mq 776 - volumetria edificabile mc 1100 - prop. altro soggetto
- lotto 9: superficie di mq 930 - volumetria edificabile mc 554 - prop. altro soggetto
- area a verde pubblico mq 340
- area a parcheggio pubblico mq 290
- superficie a strade e parcheggi mq 1347
- fascia di rispetto fabbricati esistenti mq 651

In data 11/07/2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 10336 che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione contemplate nella convenzione.-----

A tutt'oggi i lavori non risultano iniziati.-----

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:-----

TERRENI

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

Confina a Nord con un corso d'acqua demaniale al di là del quale si estende una zona agricola, ad Ovest con una zona residenziale edificata, a Sud in parte con la scuola materna e la scuola elementare e per una parte con fabbricati rurali dismessi, ad Est con area residenziale edificata e zona agricola.-----

Come predetto, i lavori di urbanizzazione non hanno avuto materialmente inizio e va precisato che l'ingresso dalla strada comunale non è ancora stato materializzato.-----

L'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come riportato in convenzione, ammonta ad €131'525.00 che dovrà essere indicizzato all'attualità.-----

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 dell'area edificabile per insediamenti residenziali.-----

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.--

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:-----

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;

$$V_m = (S \times V_u) = 6'722 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = 235'270,00 \text{ €}$$

si ottiene il più probabile valore arrotondato a €235'000.00.-----

10. CONCLUSIONE:-----

Alla luce di quanto sopra esposto, si esprime in **€235'000,00** (diconsi euro duecentotrentacinquemila/00) il più probabile valore di mercato dell'area da urbanizzare per insediamenti residenziale, sita nella frazione di Visnà del Comune di Vazzola in via Masotti, 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.-----

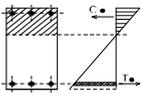
Pianzano, 03.08.2015

IL TECNICO INCARICATO

dr.ing. Vittorino Dal Cin



File: Perizia area da urbanizzare a Vazzola_Edilki_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*
- *Visure catastali*
- *Estratto di Mappa*
- *Estratto dal P.R.G.C.*
- *Planimetria di progetto*
- *Convenzione*
- *Permesso di Costruire*
- *Iscrizioni pregiudizievoli*

"Edilki S.R.L."

Stima dell'area edificabile in Visnà di Vazzola (TV)



Posizione 1 - Vista da via Masotti - dal cancello ad oltre lo specchio è previsto l'accesso.



Posizione 2 - Stato attuale di quella che sarà la viabilità di accesso.



Posizione 3 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione est.



Posizione 4 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione nord.



Posizione 5 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione ovest.



Posizione 6 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione est.



Posizione 7 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione nordest.



Posizione 8 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione nord.



Posizione 9 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione ovest.



Posizione 10 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione est.



Posizione 11 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione nordest.



Posizione 12 - Area da lottizzare, oggi terreno incolto - vista in direzione nord.

POSIZIONE FOTOCAMERA



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

16. Unità Immobiliari site nel Comune di VAZZOLA(Codice L700) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	B	5	1310				area urbana		5 m ²		VIA MASOTTI n. 5 piano: T; VARIAZIONE del 29/04/2005 n. 11014.1/2005 in atti dal 29/04/2005 (protocollo n. TV0138698) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
2	B	5	1311				area urbana		189 m ²		VIA MASOTTI piano: T; VARIAZIONE del 29/04/2005 n. 11014.1/2005 in atti dal 29/04/2005 (protocollo n. TV0138698) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

Totale: m² 194 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 16

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`			

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

17. Immobili siti nel Comune di VAZZOLA(Codice L700) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	17	1308		-	PRATO ARBOR	64	99	A1	Dominicale Euro 28,39	Agrario Euro 13,43	FRAZIONAMENTO del 02/03/2005 n. 70478.1/2005 in atti dal 02/03/2005 (protocollo n. TV0070478)
2	17	1313		-	SEMIN ARBOR	00	29	A1	Euro 0,25	Euro 0,13	FRAZIONAMENTO del 02/03/2005 n. 70478.1/2005 in atti dal 02/03/2005 (protocollo n. TV0070478)

Totale: Superficie 65,28 Redditi: Dominicale Euro 28,64 Agrario Euro 13,56

Intestazione degli immobili indicati al n. 17

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`			

Totale Generale: vani 153 m² 1529 Rendita: Euro 21.506,54

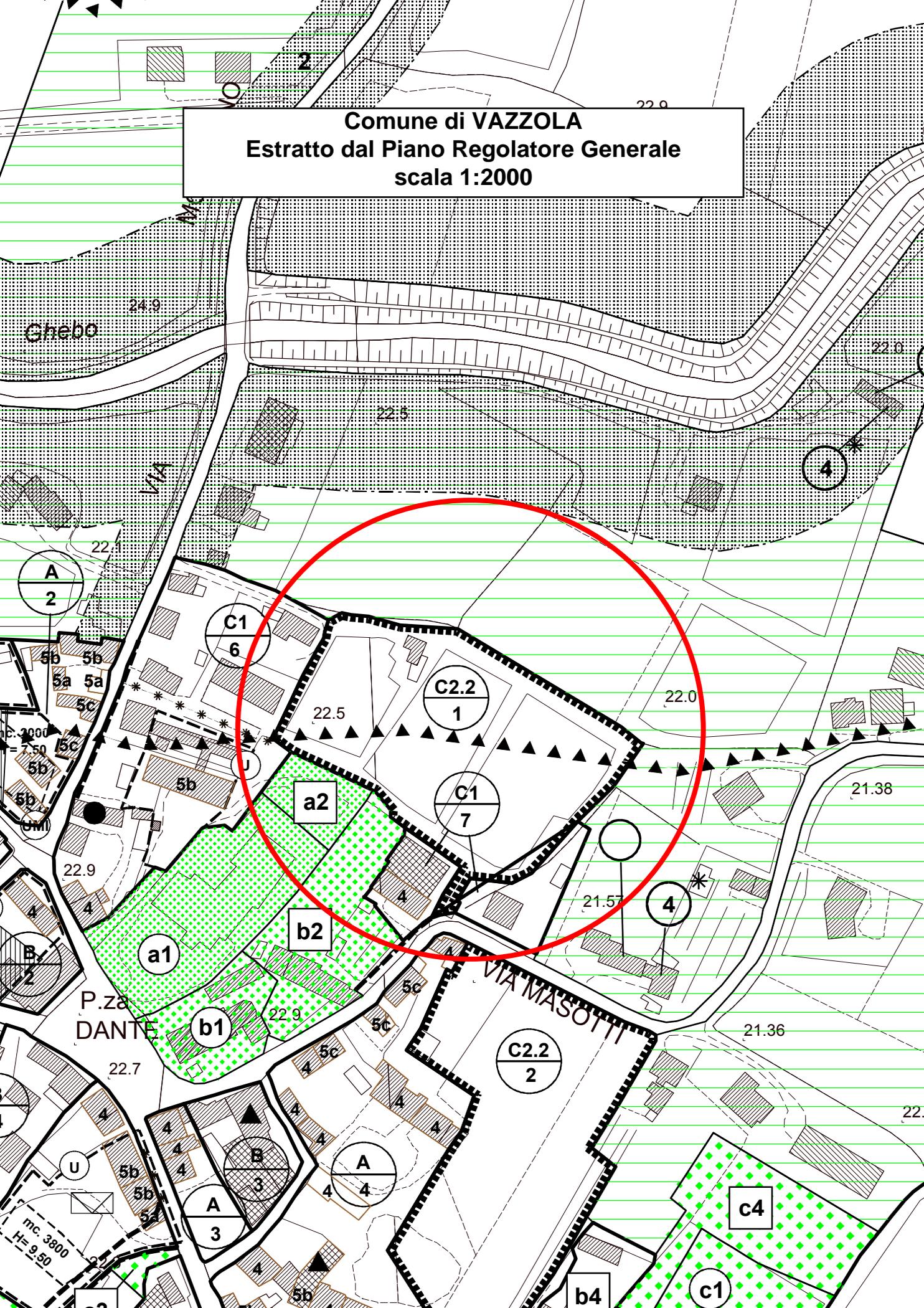
Totale Generale: Superficie 09.92.27 Redditi: Dominicale Euro 653,99 Agrario Euro 388,78

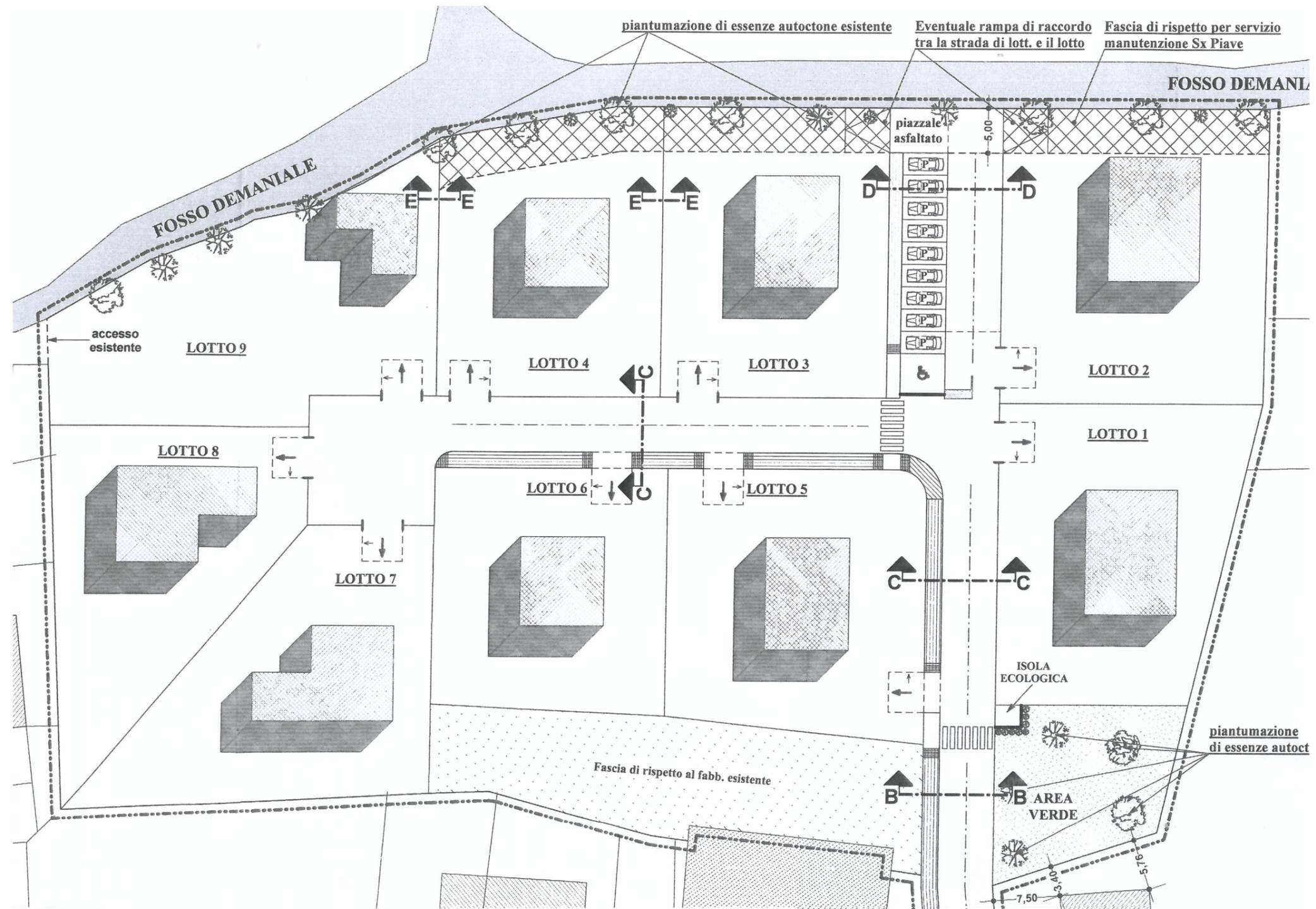
Unità immobiliari n. 115

Tributi erariali: Euro 10,80

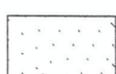
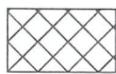
Visura telematica

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





LEGENDA

- 
 Conterminazione ambito lottizzazione come previsto dal P.R.G.
- 
 Fabbricati esistenti interni all'ambito di lottizzazione previsto dal P.R.G.
- 
 Fabbricati esistenti esterni all'ambito di lottizzazione previsto dal P.R.G.
- 
 marciapiede in progetto
- 
 Fascia di rispetto al fabb. esistente di mq. 651
- 
 Area verde in progetto mq. 340
- 
 Accesso carraio
- 
 Accesso pedonale
- 
 Fascia di rispetto per servizio manutenzione Sx Piave