

---

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone

**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

**N° Gen. Rep. 218/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO 001**

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. TONON Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 23.10.2018, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 20.11.2018, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Portogruaro – località Summaga, via Sant'Urbano e, alla presenza del Sig. [REDACTED] per conto della ditta esecutata, e del custode giudiziario ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 2527 del 01.08.2017 così contraddistinti:

COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà alla ditta esecutata per l'intero

- F. 22 mapp. 89 terreno della superficie di are 92.80
- F. 22 mapp. 751 terreno della superficie di are 12.85
- F. 22 mapp. 782 terreno della superficie di are 11.35
- F. 22 mapp. 784 terreno della superficie di are 07.88
- F. 22 mapp. 792 terreno della superficie di are 02.40
- F. 22 mapp. 793 terreno della superficie di are 02.20
- F. 22 mapp. 794 terreno della superficie di are 02.20
- F. 22 mapp. 795 terreno della superficie di are 48.35
- F. 22 mapp. 796 terreno della superficie di are 05.68
- F. 22 mapp. 797 terreno della superficie di are 05.67

COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà alla ditta esecutata per la quota di 48/54

- F. 22 mapp. 757 terreno della superficie di are 03.35
- F. 22 mapp. 759 terreno della superficie di are 24.10

(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

\*\*\*\*\*

## INDICE SINTETICO

### 1. DATI CATASTALI

#### LOTTO 1

**Bene:** Portogruaro – località Summaga - via Sant'Urbano

**Corpo:** Terreni edificabili facenti parte della lottizzazione "Santa Giustina"

#### Dati catastali:

[REDACTED], proprietà per 1/1

#### Identificato al catasto Terreni

- F. 22, **particella 89**, vigneto di are 92.80
  - F. 22, **particella 751**, sem. arbor. di are 12.85
  - F. 22, **particella 782**, sem. arbor. di are 11.35
  - F. 22, **particella 784**, sem. arbor. di are 07.88
  - F. 22, **particella 792**, seminativo di are 02.40
  - F. 22, **particella 793**, seminativo di are 02.20
  - F. 22, **particella 794**, seminativo di are 02.20
  - F. 22, **particella 795**, seminativo di are 48.35
  - F. 22, **particella 796**, seminativo di are 05.68
  - F. 22, **particella 797**, seminativo di are 05.67
- (della superficie catastale complessiva di ha 01.91.38)

#### Identificato al catasto Terreni

- [REDACTED], proprietà per 48/54.
- F. 22, **particella 757**, semin. irrig. di are 03.35
  - F. 22, **particella 759**, semin. irrig. di are 24.10
- (della superficie catastale complessiva di ha 00.27.45)

**2. POSSESSO**

**LOTTO 1**

**Bene:** Portogruaro – località Summaga - via Sant'Urbano

**Corpo:** Terreni edificabili facenti parte della lottizzazione "Santa Giustina"

**Possesso:** Le aree risultano nella disponibilità di parte eseguita.

**3. CREDITORI ISCRITTI**

**LOTTO 1**

**Bene:** Portogruaro – località Summaga - via Sant'Urbano

**Corpo:** Terreni edificabili facenti parte della lottizzazione "Santa Giustina"

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**4. COMPROPRIETARI**

**LOTTO 1**

**Bene:** Portogruaro – località Summaga - via Sant'Urbano

**Corpo:** Terreni edificabili facenti parte della lottizzazione "Santa Giustina"

**Relativamente alle particelle F. 22, mapp. 89-751-782-784-792-793-794-795-796-797**

**Comproprietari:** nessuno

**Relativamente alle particelle F. 22, mapp. 757-759**

**Comproprietari non eseguiti:**

[REDACTED] - proprietario per 6/2160  
[REDACTED] - proprietario per 10/2160  
[REDACTED] - proprietario per 15/2160  
[REDACTED] - proprietario per 10/2160  
[REDACTED] - proprietario per 10/2160  
[REDACTED] - proprietario per 30/2160  
[REDACTED] - proprietario per 30/2160  
[REDACTED] - proprietario per 30/2160  
[REDACTED] - proprietario per 15/2160  
[REDACTED] - proprietario per 30/2160  
[REDACTED] - proprietario per 30/2160

**5. PREZZO**

**LOTTO 1**

**Bene:** Portogruaro – località Summaga - via Sant'Urbano

**Corpo:** Terreni edificabili facenti parte della lottizzazione "Santa Giustina"

**Prezzo a base d'asta: 550.000,00**

\*\*\*\*\*

**Beni in Comune di PORTOGRUARO**  
**Località SUMMAGA – via Sant'Urbano**

**LOTTO: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**TERRENI EDIFICABILI in Comune di Portogruaro (Venezia) - località SUMMAGA, via Sant'Urbano**

Quota e tipologia del diritto

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

\_\_\_\_\_ quota dell'intero

Foglio 22, particella 89, vigneto di are 92.80  
Foglio 22, particella 751, sem. arbor. di are 12.85  
Foglio 22, particella 782, sem. arbor. di are 11.35  
Foglio 22, particella 784, sem. arbor. di are 07.88  
Foglio 22, particella 792, seminativo di are 02.40  
Foglio 22, particella 793, seminativo di are 02.20  
Foglio 22, particella 794, seminativo di are 02.20  
Foglio 22, particella 795, seminativo di are 48.35  
Foglio 22, particella 796, seminativo di are 05.68  
Foglio 22, particella 797, seminativo di are 05.67  
(della superficie catastale complessiva di ha 01.91.38)  
(vedi allegato 3 – visura catastale)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

\_\_\_\_\_ quota di 48/54

Intestatari non eseguiti:

\_\_\_\_\_ – proprietario per 6/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 10/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 15/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 10/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 10/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 30/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 30/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 30/2160  
\_\_\_\_\_ – proprietario per 15/2160

[redacted] - proprietario per 30/2160  
[redacted] - proprietario per 30/2160

Foglio 22, particella 757, semin. irrig. di are 03.35  
Foglio 22, particella 759, semin. irrig. di are 24.10  
(della superficie catastale complessiva di ha 00.27.45)  
(vedi allegato 4- visura catastale)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Le aree oggetto della presente perizia sono parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo denominato "S. Giustina" approvato con D.C.C. n. 33 del 28.06.2010, e poste a breve distanza dal centro abitato di Summaga.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Statale che dallo svincolo della brentella di collegamento all'Autostrada "A28 - Portogruaro/Conegliano" oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali su uno/due piani fuori terra.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale.

(vedi allegato 5 - ortofoto)

## **3. STATO DI POSSESSO**

Le aree risultano in proprietà alla società [redacted]

## **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) **iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di BANCA ANTONVENETA -SPA- con sede in Padova (Codice Fiscale: 04300140284) contro [redacted]

Rogito rep. 13217/8160 del 30.06.2010, notaio TERRACINA Valeria, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 06.07.2010 ai nn. 23261 R.G./5217 R.P.

- Importo capitale: €. 1.300.000,00

- Importo totale: €. 2.600.000,00

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di PORTOGRUARO

#### **IN PROPRIETA' PER L'INTERO**

Foglio 22, particella 751, di are 12.85

Foglio 22, particella 89, di are 92.80

Foglio 22, particella 419, di are 06.80

Foglio 22, particella 499, di are 59.70

Foglio 22, particella 782, di are 11.35

Foglio 22, particella 784, di are 07.88

#### **IN PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 48/54**

Foglio 22, particella 757, di are 03.35

Foglio 22, particella 759, di are 24.10

(vedi allegato 6- visura ipotecaria)

Sono state inoltre annotate le seguenti formalità:

- Annotazione n. 4911 del 17.08.2010 (erogazione parziale) - (vedi allegato 7 - annotamento)
- Annotazione n. 5048 del 29.11.2012 (erogazione parziale) - (vedi allegato 8 - annotamento)

- 2) **Trascrizione convenzione edilizia** a favore del Comune di Portogruaro contro [redacted]

Rogito rep. 13393/8288 del 10.08.2010, notaio TERRACINA Valeria, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 12.08.2010 ai nn. 28884 R.G./17607 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di PORTOGRUARO

IN PROPRIETA' PER L'INTERO

Foglio 22, particella 89, di are 92.80

Foglio 22, particella 419, di are 06.80

Foglio 22, particella 499, di are 59.70

Foglio 22, particella 751, di are 12.85

Foglio 22, particella 782, di are 11.35

Foglio 22, particella 784, di are 07.88

IN PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 48/54

Foglio 22, particella 757, di are 03.35

Foglio 22, particella 759, di are 24.10

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

- 3) **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – Soc. Coop con sede in Campolongo Maggiore (C.F. 00272940271) contro [REDACTED]

Rogito rep. 1622/2014 del 01.03.2014, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 28.03.2014 ai nn. 7664 R.G./1024 R.P.

- Importo capitale: € 1.200.000,00

- Importo totale: € 1.200.000,00

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di PORTOGRUARO

IN PROPRIETA' PER L'INTERO

Foglio 22, particella 89, di are 92.80

Foglio 22, particella 751, di are 12.85

Foglio 22, particella 782, di are 11.35

Foglio 22, particella 784, di are 07.88

Foglio 22, particella 792, di are 02.40

Foglio 22, particella 793, di are 02.20

Foglio 22, particella 794, di are 02.20

Foglio 22, particella 795, di are 48.35

Foglio 22, particella 796, di are 05.68

Foglio 22, particella 797, di are 05.67

IN PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 48/54

Foglio 22, particella 757, di are 03.35

Foglio 22, particella 759, di are 24.10

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

E' stata inoltre annotata la seguente formalità:

- Annotazione n. 3380 del 14.07.2016 (cessione di ipoteca)

(vedi allegato 11 – domanda di annotazione)

- 4) **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna della Corte d'Appello di Trieste a favore di [REDACTED]

Rogito rep. 538 in data 01.07.2014, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 02.03.2015 ai nn. 5240 R.G./704 R.P.)

- Importo capitale: € 101.092,51

- Importo totale: € 120.000,00

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di PORTOGRUARO

IN PROPRIETA' PER L'INTERO

Foglio 22, particella 89, di are 92.80

Foglio 22, particella 751, di are 12.85

Foglio 22, particella 782, di are 11.35

Foglio 22, particella 784, di are 07.88

Foglio 22, particella 792, di are 02.40

Foglio 22, particella 793, di are 02.20

Foglio 22, particella 794, di are 02.20  
Foglio 22, particella 795, di are 48.35  
Foglio 22, particella 796, di are 05.68  
Foglio 22, particella 797, di are 05.67  
IN PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 48/54  
Foglio 22, particella 757, di are 03.35  
Foglio 22, particella 759, di are 24.10  
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5) **Trascrizione derivante da verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA –s.p.a-**, contro [REDACTED]

Rogito rep. 2527 in data 01.08.2017, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.09.2017 ai nn. 29551 R.G./19605 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di PORTOGRUARO  
IN PROPRIETA' PER L'INTERO

Foglio 22, particella 89, di are 92.80  
Foglio 22, particella 751, di are 12.85  
Foglio 22, particella 782, di are 11.35  
Foglio 22, particella 784, di are 07.88  
Foglio 22, particella 792, di are 02.40  
Foglio 22, particella 793, di are 02.20  
Foglio 22, particella 794, di are 02.20  
Foglio 22, particella 795, di are 48.35  
Foglio 22, particella 796, di are 05.68  
Foglio 22, particella 797, di are 05.67  
IN PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 48/54  
Foglio 22, particella 757, di are 03.35  
Foglio 22, particella 759, di are 24.10  
(vedi allegato 13 – nota di trascrizione)

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 11.12.2018 al n. di prot. 0051154 le aree catastalmente identificata al F. 22, mapp. 89-751-782-784-757-759-792-793-794-795-796-797 ricadono all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Santa Giustina" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28.06.2010, convenzionato in data 10.08.2010 con atto n. 13393 di rep., notaio Valeria TERRACINA.  
(vedi allegato 14 - certificato di destinazione urbanistica)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Gli immobili sono pervenuti alla società [REDACTED]  
fivi della proprietà:

1) **Atto fra vivi – in forza di atto di compravendita** a rogito notaio ROCCO Giusi.

Rogito rep.15262/1645 in data 06.10.2006, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 11.10.2006 ai nn. 44090-44091 R.G./25062-25063 R.P., relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà per l'intero

- Foglio 22, particella 419, di are 06.80
- Foglio 22, particella 499, di are 59.70  
(vedi allegato 15 – nota di trascrizione)
- Foglio 22, particella 89, di are 92.80  
(vedi allegato 16 – nota di trascrizione)

- 2) **Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita** a rogito notaio ROCCO Giusi.  
Rogito rep.16442/2331 in data 27.04.2007, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 08.05.2007 ai nn. 18811 R.G/10672 R.P., relativamente ai seguenti beni immobili:  
COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà per l'intero  
- Foglio 22, particella 751, di are 12.85  
(vedi allegato 17 – nota di trascrizione)
- 3) **Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita** a rogito notaio TERRACINA Valeria.  
Rogito rep.13214/8157 in data 30.06.2010, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 06.07.2010 ai nn. 23256 R.G/13950 R.P., relativamente ai seguenti beni immobili:  
COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà per l'intero  
- Foglio 22, particella 782, di are 11.35  
(vedi allegato 18 – nota di trascrizione)
- 4) **Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita** a rogito notaio TERRACINA Valeria.  
Rogito rep.13215/8158 in data 30.06.2010, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 06.07.2010 ai nn. 23258 R.G/13952 R.P., relativamente ai seguenti beni immobili:  
COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà per l'intero  
- Foglio 22, particella 784, di are 07.88  
(vedi allegato 19 – nota di trascrizione)
- 5) **Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita** a rogito notaio TERRACINA Valeria.  
Rogito rep.13216/8159 in data 30.06.2010, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 06.07.2010 ai nn. 23260 R.G/13954 R.P., relativamente ai seguenti beni immobili:  
COMUNE DI PORTOGRUARO – in proprietà per la quota di 48/54  
- Foglio 22, particella 757, di are 03.35  
- Foglio 22, particella 759, di are 24.10  
(vedi allegato 20 – nota di trascrizione)

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Portogruaro si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0016793 del 06.04.2011  
Tipo pratica: Permesso di Costruire  
Per lavori: REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DEL P.U.A. – 1° STRALCIO  
Rilascio in data 06.04.2011 – Permesso di costruire n. 0016793 – PU 05/002  
(vedi allegato 21 – concessione edilizia)  
Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Portogruaro al prot. n. 0043368 del 19.09.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 22.09.2011.  
(vedi allegato 22 – comunicazione di inizio lavori)

## **DESCRIZIONE**

### **AREA EDIFICABILE IN AMBITO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Trattasi di area facente parte integrante di un Piano Urbanistico Attuativo sita in Comune di Portogruaro – località Summaga, sita a circa 3 chilometri dal capoluogo.  
L'area è posta a breve distanza dal centro abitato della frazione dove sono ubicati la chiesa, l'ufficio postale e i principali servizi, ed è collegata ad esso attraverso ampia viabilità comunale.  
(vedi allegato 23 – documentazione fotografica)

Le aree di proprietà della società XXXXXXXXXX catastalmente identificate come segue:  
- Foglio 22, particella 89, di are 92.80  
- Foglio 22, particella 751, di are 12.85

- Foglio 22, particella 782, di are 11.35
- Foglio 22, particella 784, di are 07.88
- Foglio 22, particella 792, di are 02.40
- Foglio 22, particella 793, di are 02.20
- Foglio 22, particella 794, di are 02.20
- Foglio 22, particella 795, di are 48.35
- Foglio 22, particella 796, di are 05.68
- Foglio 22, particella 797, di are 05.67
- Foglio 22, particella 757, di are 03.35
- Foglio 22, particella 759, di are 24.10

della superficie catastale complessiva di ha. 2.18,83 sono parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Santa Giustina" promosso dalla società [REDACTED]

[REDACTED] e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 28.06.2010.

(vedi allegato 24 -delibera del C.C. n. 33/2010)

Con delibera della Giunta Comunale n. 144 del 20.10.2015 veniva approvata variante interna al 1° Stralcio finalizzata alla modifica del perimetro di massimo inviluppo su alcuni lotti.

(vedi allegato 25 -delibera del G.C. n. 144/2015)

Per la realizzazione dell'intervento edilizio le società [REDACTED]

[REDACTED] proprietari delle aree interessate dal P.U.A., hanno costituito un Consorzio Urbanistico denominato "S.Giustina" giusto atto n. 13318 di rep. del 28.07.2010, notaio Valeria TERRACINA, registrato a San Donà di Piave il 04.08.2010 al n. 2687.

(vedi allegato 26 -atto costitutivo di consorzio)

I rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed il Consorzio Urbanistico S. Giustina sono regolamentati secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica n. 13393 di rep. del 10.08.2010, notaio Valeria TERRACINA, registrato a San Donà di Piave il 11.08.2010 al n. 2841 e trascritto alla Conservatori dei Registri Immobiliari di Venezia in data 12.08.2010 ai nn. 28884 R.G./17607 R.P.

(vedi allegato 27 - convenzione urbanistica)

#### **Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria:**

Le opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi a cura e spese del consorzio, ammontano a complessivi €. 587.269,77 di cui €, 349.564,02 (relativi al 1° stralcio) e €. 237.705,16 (relativi al 2° stralcio) e comprendono la realizzazione degli spazi a verde pubblico, della viabilità interna con relativi parcheggi e spazi di manovra, delle reti tecnologiche (linea idrica, adduzione gas, telefonica, energia elettrica, illuminazione pubblica, etc.).

Le aree per opere di urbanizzazione primaria della superficie totale di mq. 7.179,00 così suddivise:

- mq. 1.707,00 (area destinata a verde pubblico localizzata nel 1° stralcio)
- mq. 320,00 (area destinata a parcheggio localizzata nel 1° stralcio)
- mq. 393,00 (area destinata a parcheggio localizzata nel 2° stralcio)
- mq. 3.035,00 (area destinata a strade e marciapiedi localizzata nel 1° stralcio)
- mq. 1.724,00 (area destinata a strada e parcheggio localizzata nel 2° stralcio)

saranno cedute al comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria derivanti all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire.

#### **Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria:**

Le opere di urbanizzazione secondaria, da eseguirsi a cura e spese del consorzio, ammontano a complessivi €. 115.632,25 di cui €. 78.581,16 (relativi al 1° stralcio) e €. 37.051,09 (relativi al 2° stralcio) e comprendono la realizzazione di verde e parcheggio sulle aree pubbliche

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria della superficie totale di mq. 3.613,00 così suddivise:

- mq. 660,00 (area destinata a verde pubblico localizzata nel 1° stralcio)
- mq. 1.435,00 (area destinata a verde pubblico localizzata nel 2° stralcio)
- mq. 1.309,00 (area destinata a parcheggio localizzata nel 1° stralcio)
- mq. 209,00 (area destinata a parcheggio localizzata nel 2° stralcio)

saranno cedute al comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire.

**Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria extra piano:**

La ditta attuatrice si impegna ad eseguire a proprio carico le opere varie di collegamento tra la via S.Giustina e via S.Elisabetta o porzione di esse.

L'importo di tali opere ammonta a €. 99.085,69 e potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire.

Con lettera prot. 41753 del 21.10.2016 l'Amministrazione Comunale invitava il "Consorzio Santa Giustina" a presentare progetto definitivo del collegamento viario tra la nuova strada di lottizzazione e la via Pietro GOBETTI e in data 30.12.2016 al prot. 51523 il l'arch. COLLAUZZO Loris depositava il progetto definitivo.

Da ricerche effettuate presso l'Amministrazione Comunale non si è reperito il prescritto titolo autorizzativo. (vedi allegato 28)

**DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO**

Il P.U.A. di iniziativa privata è finalizzato alla realizzazione di edifici ad uso residenziale, comunque può ospitare fino ad un massimo del 10% del volume totale per attività non residenziali che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

L'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme:

- Tipologia edilizia: isolato, a schiera, in linea, a blocco
- Indice di utilizzazione territoriale: secondo quanto indicato negli elaborati di progetto
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 12,50
- Distacco minimo tra fabbricati: ml. 10,00, riducibili a mt. 5,00 nel caso di pareti non finestrate
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00
- Distanza minima dalla strada: secondo perimetro di massimo inviluppo

E' ammessa la costruzione a confine o in aderenza per accordi tra confinanti.

**DATI GENERALI DEL P.U.A.**

- Superficie complessiva ambito	= mq. 28.479,00
- Superficie fondiaria complessiva	= mq. 14.277,00
- Volume complessivo edificabile	= mc. 28.050,00
- Superficie a verde complessiva	= mq. 6.123,00
- Superficie a parcheggio complessiva	= mq. 2.231,00
- Superficie per viabilità/marciapiedi	= mq. 4.759,00
- Area a verde privato da P.R.G.	= mq. 1.089,00

Nel suo complesso il P.U.A. risulta così definito:

**in proprietà alla società [REDACTED]**

- Superficie fondiaria I° LOTTO	= mq. 4.184,00
- Superficie fondiaria II° LOTTO	= mq. 6.889,00
Sommano	= mq. 11.073,00
- Volume edificabile I° LOTTO	= mq. 7.500,00
- Volume edificabile II° LOTTO	= mq. 14.415,00
Sommano	= mq. 21.915,00

**in proprietà a [REDACTED]**

- Superficie fondiaria I° LOTTO	= mq. 3.204,00
- Volume edificabile I° LOTTO	= mq. 6.135,00

Il P.U.A. promosso dalla società [REDACTED] e la realizzazione di 10 lotti edificabili che, con riferimento alle proprietà catastali, sono così ripartiti:

**LOTTE DA ASSEGNARE ALLA SOCIETA' [REDACTED]**

- Lotto 3: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 1.183,00 ed un volume di mc. 2.500,00
- Lotto 4: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 1.426,00 ed un volume di mc. 3.000,00
- Lotto 6: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 1.575,00 ed un volume di mc. 2.000,00

**LOTTE DA ASSEGNARE ALLA SOCIETA' [REDACTED] (tralcio 2° LOTTO)**

- Lotto 1: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 2.103,00 ed un volume di mc. 3.500,00
- Lotto 2: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 3.180,00 ed un volume di mc. 7.915,00
- Lotto 5: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 1.606,00 ed un volume di mc. 3.000,00

**LOTTE DA ASSEGNARE A [REDACTED] (tralcio 1° LOTTO)**

- Lotto 7: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 883,00 ed un volume di mc. 1.485,00
- Lotto 8: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 784,00 ed un volume di mc. 1.550,00

- Lotto 9: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 773,00 ed un volume di mc. 1.550,00
- Lotto 10: sviluppa una superficie fondiaria di mq. 764,00 ed un volume di mc. 1.550,00

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

Trattasi di area urbanizzata a destinazione residenziale, i cui lavori (stralcio 1° Lotto) risultano ancora da ultimare. Risulta in parte realizzata, e non completata, la viabilità interna con raccordo alla viabilità comunale, le aree di sosta/parcheggio con moduli in cemento, i marciapiedi esterni e gli impianti tecnologici (linea acquedotto, rete gas metano, rete telefonica, fognatura acque reflue domestiche e meteoriche, illuminazione pubblica, rete elettrica).

Alla data del sopralluogo risultano da ultimare le seguenti opere:

- installazione di pali per l'illuminazione pubblica con linea elettrica e corpi illuminanti;
- riempimento aiuole, tappeti erbosi e piantumazione di alberature;
- completamento viabilità interna mediante posa di tappeto di usura;
- realizzazione di segnaletica orizzontale e installazione di alcuni segnali verticali mancanti;
- completamento pavimentazione marciapiedi;
- completamento opere di urbanizzazione extra piano

In base al certificato di collaudo parziale datato 19.09.2016 a firma dell'ing. Giuseppe ZANIN depositato presso l'Amministrazione Comunale in pari data al prot. 0035777 le opere realizzate sono sufficientemente idonee a definire compiuti ed autonomamente funzionali gli interventi di realizzazione delle reti tecnologiche, delle opere stradali e dei parcheggi del primo stralcio.

(vedi allegato 29 -certificato di collaudo parziale - 1° Lotto)

I lavori di cui al 2° Lotto risultano completamente da realizzare.

In base alla convenzione privata stipulata tra i consorziati in data 14.01.2010 l'onere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono ripartiti tra le due ditte in proporzione alla cubatura realizzabile sui rispettivi terreni facenti parte del P.U.A.

Inoltre considerato che il progetto prevede l'esecuzione dell'esproprio di alcune aree di altre proprietà comprese nell'ambito di intervento, viene stabilito che l'onere per l'acquisto delle stesse è a totale carico della ditta [REDACTED]

(vedi allegato 30 -convenzione)

### **LIMITI DELL'INDAGINE**

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale, ad esclusione della presenza di cumuli di materiale ferroso, materiale da costruzione, gru a torre, attrezzatura varia di cantiere, e materiale da smaltire (lamiere, grondaie, etc).

Trattandosi di opere di urbanizzazione comprendenti la realizzazione di reti tecnologiche, correnti nel sottosuolo il sottoscritto NON assume alcuna responsabilità in merito alla regolare esecuzione delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO EDIFICABILE RICADENTE IN AREA P.U.A. (1-1° LOTTO)	Volume edificabile	mc. 21.915,00	1,00	mc. 21.915,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA**

### **8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- l'ubicazione delle aree fabbricabili in un contesto abitato periferico rispetto al nucleo residenziale primario di Portogruaro;
- che la vendita avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti;

- l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- la manifestazione di interesse è fortemente limitata ad un numero ristretto di potenziali acquirenti.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

In sede di perizia verranno stimate i soli volumi realizzabili ricomprendendo nel valore assegnato le aree già in parte urbanizzate/e da urbanizzare che saranno cedute al Comune a titolo gratuito.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, e tenendo conto della necessità di provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta posti all'interno dell'area di cantiere e che non è possibile garantire la regolare esecuzione delle reti tecnologiche in parte già realizzate e correnti nel sottosuolo, si esprime il seguente valore unitario:

Si ritiene di proporre un unico lotto di vendita in quanto trattasi di un intervento edilizio ricadente in area lottizzata le cui opere di urbanizzazione non risultano completamente ultimate.

**Valore unitario adottato (aree ricadenti nel I-II° LOTTO) = €/mc. 30,00**

### 8.3 Valutazione a corpo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
TERRENO RICADENTE IN AREA P.U.A. (I-II° LOTTO)	Volume edificabile	mc. 21.915,00	€/mc. 30,00	€ 657.450,00

### VALORE DI STIMA

€ 657.450,00  
**Arrotondato a € 657.000,00**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% in considerazione della garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni, e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 657.000,00 x 0,15%) **€ 98.550,00**

### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 558.450,00  
**Arrotondato a € 550.000,00**

L'Esperto alla stima

**Geom. Luigi Tonegutti**