

dr. ing. vittorino dal cin

e-mail: studio@dalciningegneria.it

REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI GAIARINE

PERIZIA DI STIMA

del lotto PEEP sito in località Campomolino frazione di Albine del Comune di Gaiarine (TV), via mons. G. Faè.-----

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 PEEP sito in località Campomolino, frazione del Comune di Gaiarine (TV), via mons. G. Faè, 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 lotto oggetto della presente perizia di stima è situato in località Campomolino, frazione del Comune di Gaiarine (TV) in via mons. G. Faè.-----

Si trova al centro della lottizzazione residenziale quasi completamente edificata, poco distante dalla chiesa.-----

Si tratta di un lotto rettangolare a completamento della zona residenziale di nuova costituzione con viabilità interna via mons. G. Faè avente accesso da via Sette Casoni.-----

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:-----

Il lotto edificabile è identificato con le particelle catastali censite al catasto terreni della
Provincia di Treviso come segue:-----

Catasto Terreni

Comune di GAIARINE - Foglio 24°

Mappale n. 1069 - mq 163 - sem. arb. cl. 2 - R.D. 1,38 - R.A. 0,76

Mappale n. 1077 - mq 748 - sem. cl. 1 - R.D. 7,30 - R.A. 4,25

Mappale n. 1086 - mq 984 - prato cl. 2 - R.D. 3,54 - R.A. 1,78

I suddetti mappali derivano dal Frazionamento n. 9186 del 23/10/2003.-----

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 Cessione a titolo oneroso convenzionato con il Comune di Gaiarine in data 18/09/2003 con repertorio n. 89913 ai rogiti del Notaio Enrico Fumo 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 degli Interventi del Comune di Gaiarine classifica l'area come zona territoriale omogenea di tipo C2.1 - "zona residenziale di espansione" normata ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione e dal contenuto della convenzione contestuale all'atto di cessione dell'area, con le seguenti prescrizioni:-----

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Volume massimo edificabile: 3880 mc;
- Altezza massima: H m. 10,50;
- Nume massimo dei Piani: n. 3;
- Indice di Copertura: 50%;
- 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;

La convenzione sottoscritta dal Comune di Gaiarine e la ditta "F.Ili Paccagnan s.p.a." ora "Edilki s.r.l." in data 18/09/2003 con repertorio n. 89913 ai rogiti del Notaio Enrico Fumo di Treviso per la cessione del lotto PEEP di mq 1895 per la realizzazione di un fabbricato per alloggi economico popolari avente volumetria massima fuori terra di mc 3880, disciplina inoltre le modalità ed i costi di alienazione delle unità immobiliari.-----

In data 29/06/2004 il Comune di Gaiarine ha rilasciato alla ditta "F.Ili Paccagnan s.p.a." il Permesso di Costruire n. 49/2004 per la Costruzione di un edificio plurifamiliare con 14 alloggi al quale è stata apportata una variante legittimata con Permesso di Costruire n. 14/2005 del 21/02/2005.-----

Successivamente La ditta "F.Ili Paccagnan s.p.a." presentò la comunicazione di Inizio dei Lavori per il giorno 28/06/2005.-----

A tutt'oggi nell'area in oggetto non risultano essere state eseguite opere di costruzione.-----

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:-----

TERRENI

La giacitura del terreno è piana con forma rettangolare, delimitato a Sud e ad Ovest con via mons. G. Faè mentre a Nord e ad Est con area a verde pubblico.-----

Si estende sulla superficie complessiva di mq 1895, risulta già essere stato eseguito uno sbancamento che ne abbassa la quota di circa 40 cm dalla viabilità.-----

La composizione stratigrafica del terreno rende complessa e di scarso profitto la costruzione sotto il piano di campagna.-----

L'edificazione su tale lotto è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria

mentre rimangono gli oneri di urbanizzazione secondaria.-----

Il costo di costruzione non è dovuto in quanto convenzionato per la destinazione per l'edilizia economico popolare.-----

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 economico popolari.-----

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;

$$Vm = (S \times Vu) = 1'895 \text{ mq} \times 50.00 \text{ €/mq} = 94'750,00 \text{ €}$$

si ottiene il più probabile valore arrotondato a €94'000.00.-----

Non si ritiene di prendere in considerazione il recupero del progetto già autorizzato per il quale non sono realmente iniziati i lavori, in quanto la tipologia degli alloggi a suo tempo progettati potrebbe non trovare riscontro nel contesto locale ed in ogni caso necessita di un

ammodernamento nelle caratteristiche degli impianti, dell'isolamento termico e delle caratteristiche strutturali adeguandole alle nuove normative sopraggiunte.-----

10. CONCLUSIONE:-----

Alla luce di quanto sopra esposto, si esprime in **€94'000,00** (diconsi euro novantaquattromila/00) il più probabile valore di mercato del lotto PEEP sito a Campomolino di Gairine in via mons. G. Faè, 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%

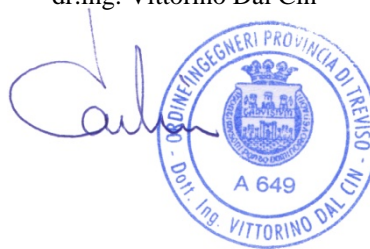
Classe: G indica rischio Altissimo - sconto minimo = 40% - sconto massimo = 60%

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.-----

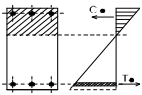
Pianzano, 03.08.2015

IL TECNICO INCARICATO

dr.ing. Vittorino Dal Cin



File: Perizia lotto PEEP_Gairine_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..*
- *Convenzione*
- *Permessi di Costruire*
- *Inizio dei lavori*
- *Iscrizioni pregiudizievoli*

"Edilki S.R.L."

Stima del lotto PEEP in Campomolino di Gaiarine (TV)



Posizione 1 - Vista da via Sette Casoni dell'accesso alla lottizzazione via mons, G. Faè.



Posizione 2 - Lotto Peep - Vista via Sette Casoni.



Posizione 3 - Lotto Peep su mappali 1069, 1077 e 1086 - vista angolo sud.



Posizione 4 - Lotto Peep su mappali 1069, 1077 e 1086 - vista angolo ovest direzione sud.



Posizione 5 - Lotto Peep su mappali 1069, 1077 e 1086 - vista angolo ovest direzione nord.



Posizione 6 - Lotto Peep su mappali 1069, 1077 e 1086 - vista angolo nord direzione ovest.



Posizione 7 - Lotto Peep su mappali 1069, 1077 e 1086 - vista angolo nord direzione est.



Posizione 8 - Lotto Peep su mappali 1069, 1077 e 1086 - vista angolo est direzione ovest.

POSIZIONE FOTOCAMERA



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

3. Immobili siti nel Comune di GAIARINE(Codice D854) - 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	24	1069		-	SEMIN ARBOR	2	01	63	A2	Euro 1,38	Euro 0,76	FRAZIONAMENTO del 23/10/2003 n. 9186.1/2003 in atti dal 23/10/2003 (protocollo n. 423715)	
2	24	1077		-	SEMINAT IVO	1	07	48	A2	Euro 7,30	Euro 4,25	FRAZIONAMENTO del 23/10/2003 n. 9186.1/2003 in atti dal 23/10/2003 (protocollo n. 423715)	
3	24	1086		-	PRATO	2	09	84	A2	Euro 3,54	Euro 1,78	FRAZIONAMENTO del 23/10/2003 n. 9186.1/2003 in atti dal 23/10/2003 (protocollo n. 423715)	

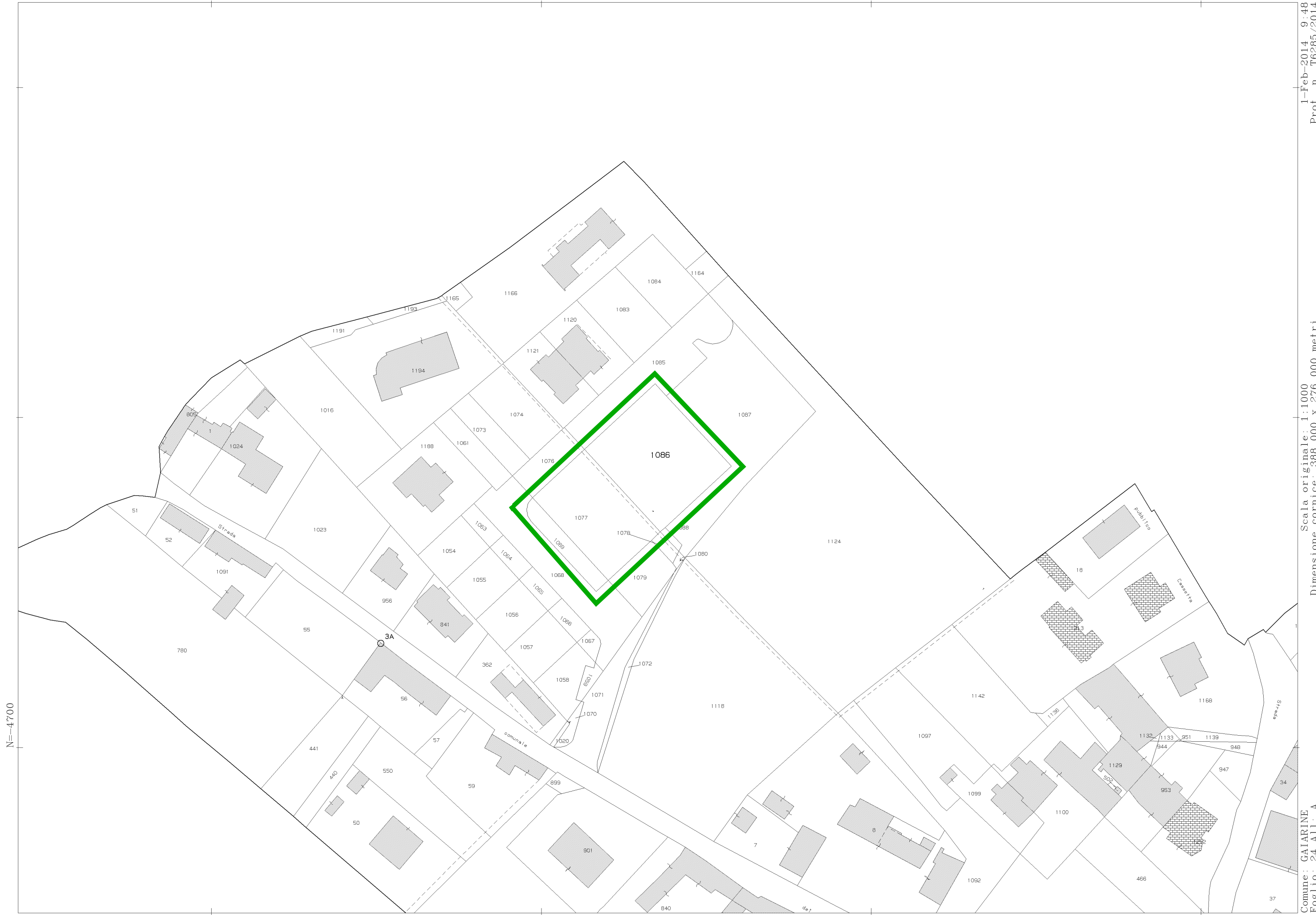
Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2015

Totale: Superficie 18,95 Redditi: Dominicale Euro 12,22 Agrario Euro 6,79

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

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`	



N=-4700

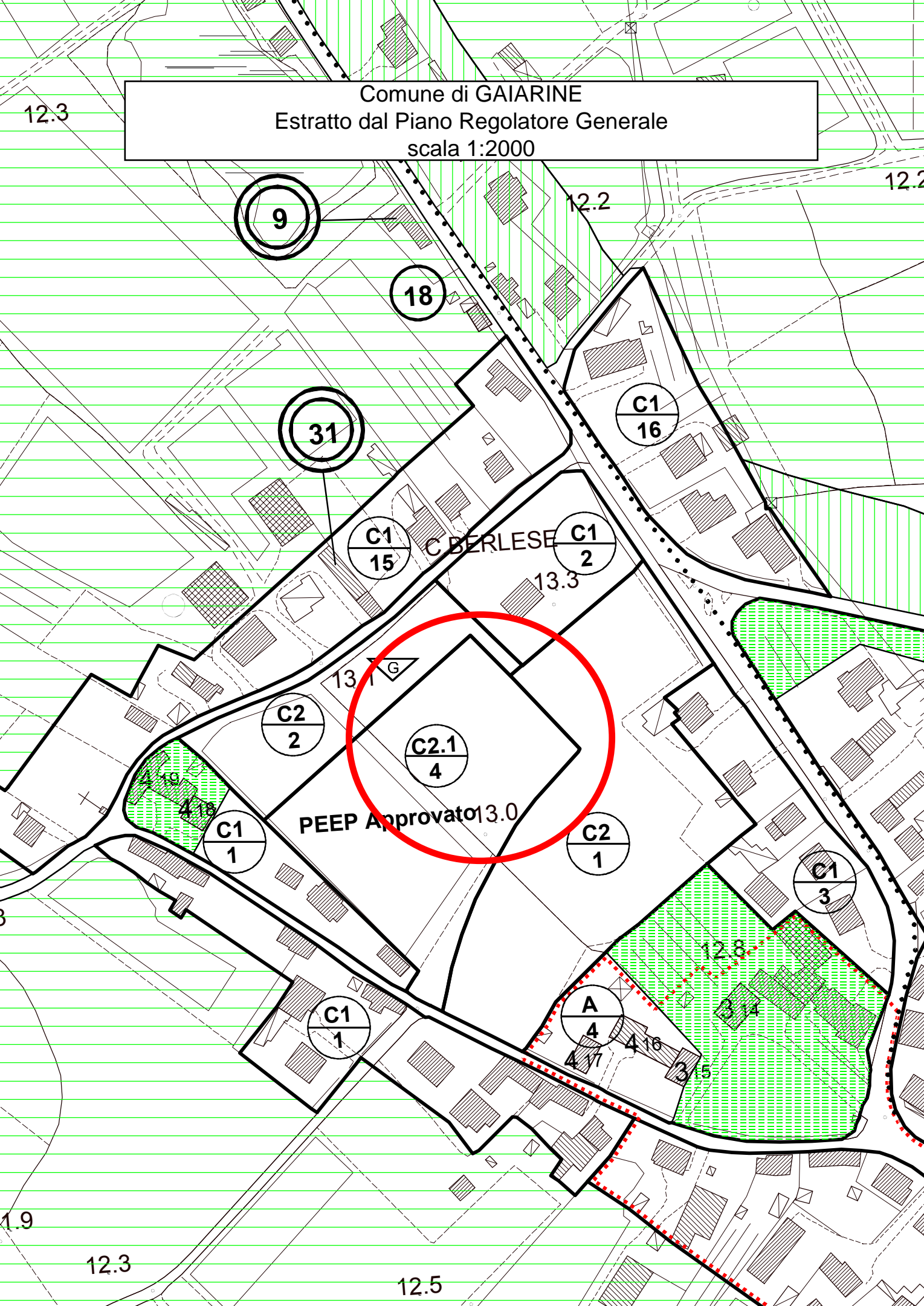
E=100

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: GAIARINE
Foglio: 24 All. A

1 Particella: 1086

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



Dott. Enrico Fumo
Notaio in Treviso
Via Turazza 9 - Tel. 411738 Fax 411978

Repertorio n.ro 89.913.=

Raccolta n.ro 31.555.=

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

===== CESSIONE IN PROPRIETA' E CONVENZIONE =====

ai sensi dell'articolo 35 - 11° comma della legge 22 ottobre

1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, fra il

Comune di GAIARINE e la Ditta F.LLI PACCAGNAN S.p.A. per la

cessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente piano di

zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) del Comu-

ne di Gaiarine (TV) =====

L'anno duemilatre, il giorno diciotto del mese di settembre ==

===== 18 settembre 2003 =====

In Treviso, nel mio studio, Via Turazza n. 9. =====

Avanti a me dott. Enrico Fumo Notaio in Treviso, iscritto

presso il Collegio notarile del Distretto di Treviso, senza

l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia

fatta dai componenti con il mio consenso sono presenti i

signori: =====

- MESCALCHIN ERMES nato a Camponogara (VE) il 10 ottobre

1963, domiciliato per la carica ove appresso, architetto; ==

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Re-

sponsabile dell'Area Gestione del Territorio e Vigilanza del:

"COMUNE DI GAIARINE", con sede in Gaiarine, Piazza Vittorio

Emanuele II n. 9, avente codice fiscale 82001070265; =====

in esecuzione della delibera della Giunta Comunale in data

26 agosto 2003 n.ro 91 Reg.Del. n.ro 9723 di prot. che, in

REGISTRATO A TREVISO

IL 24.09.2003

Al n°

Esatte €

di cui €

f.to illeg.le



TRASCRITTO IL

24.09.2003

copia conforme, omissane la lettura per espressa volontà del-

le parti, al presente atto si allega sotto la lettera "A"; ==

- PACCAGNAN ODINO, nato a Ponzano Veneto (TV) il 27 gennaio

1939, residente a Ponzano Veneto (TV), via Talponera, n. 44,

impresario edile; =====

il quale interviene al presente atto nella sua veste di Pre-

sidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresen-

tante nonchè amministratore delegato munito dei poteri di or-

dinaria e straordinaria amministrazione della società: =====

"F.LLI PACCAGNAN S.P.A.", con sede in Ponzano Veneto (TV),

frazione Merlengo, via Calcina Est n. 2/a, capitale sociale

di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) avente

codice fiscale e numero di iscrizione 03164870267 presso il

Registro delle Imprese di Treviso; =====

come tali poteri gli sono stati conferiti con verbale del

Consiglio di Amministrazione in data 4 febbraio 2003, deposi-

tato agli atti del Registro delle Imprese di Treviso. =====

Componenti della cui identità personale, veste e poteri io

Notaio sono certo, con il presente atto, convengono e stipu-

lano quanto segue: =====

===== **PREMESSO:** =====

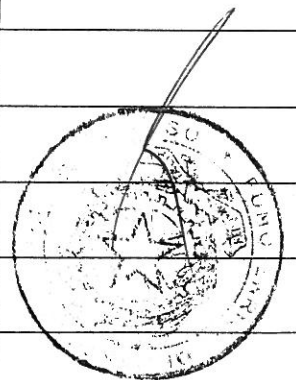
- che ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto,

il Comune di Gaiarine sarà indicato come "il Comune", e l'Im-

presa, sarà indicata come la "Ditta"; =====

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 141 in data

22 settembre 1998 è stato adottato il P.E.E.P. di Campomolino, successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 in data 26 marzo 1999; =====
- che con deliberazione n. 36 del 4 giugno 1999, come modificata con deliberazione n. 18 del 1 giugno 2000, il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento per l'assegnazione delle aree P.E.E.P.; =====
- che, l'area facendo parte del P.E.E.P., deve essere convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che ai sensi e per gli effetti della legge regionale 9 settembre 1999 n. 42; =====
- che il Comune di Gaiarine ha acquisito la proprietà dell'area oggetto della presente convenzione, compresa nel "P.E.E.P. di Campomolino", contraddistinta al N.C.T. Comune di Gaiarine - Fg. 24 rispettivamente: =====
il mapp. n. 1013 con rogito del Segretario comunale Rep. 1761 del 23 novembre 2001, registrato a Conegliano il 6 dicembre 2001 al n. 2446 Serie 1V, e trascritto a Treviso il 24 luglio 2003 ai n.ri 30573/20360; =====
il mapp. 1015 con rogito del Segretario comunale Rep.1763 del 23 novembre 2001, registrato a Conegliano il 6 dicembre 2001 al n. 2448 Serie 1V, trascritto a Treviso il 24 luglio 2003 ai n.ri 30575/20362; =====
il mapp. 1022 con rogito del Segretario comunale Rep.1762 del



23 novembre 2001, registrato a Conegliano il 6 dicembre 2001

al n. 2447 Serie 1V, trascritto a Treviso il 24 luglio 2003

ai n.ri 30574/20361; =====

- che con atto deliberativo n. 3 del 26 febbraio 2002 il Con-

siglio comunale ha determinato il corrispettivo per la ces-

sione in proprietà delle aree del P.E.E.P., definito ai sensi

dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive

modifiche ed integrazioni; =====

- che il Comune di Gaiarine con deliberazione della Giunta

Comunale n.130 in data 5 novembre 2002 ha approvato il pro-

getto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed il relativo

bando di gara, individuato i lotti ed il bando per l'assegna-

zione delle aree; =====

- che il Comune di Gaiarine con la già citata deliberazione

di Giunta comunale n. 91 del 26 agosto 2003 ha assegnato in

diritto di proprietà alla "Ditta", l'area di ca. mq. 1.895 -

Lotto n. 7 con possibilità edificatoria di mc. 3.374, aumen-

tabile sino a mc. 3.880, limite massimo del 15%, ai sensi del

4° comma dell'art. 11 della legge regionale Veneta n. 61/1985

e successive modificazioni ed integrazioni; =====

- che Il Funzionario Responsabile del Settore Gestione del

Territorio e Vigilanza del Comune ha rilasciato il certifica-

to di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del

T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in mate-

ria edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in data 12 settem-

bre 2003; =====

- che la cessione avviene ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nel lotto n. 7 del P.E.E.P. di Campomolino; =====

Viste le leggi 22 ottobre 1971, n. 865, 17 febbraio 1992, n. 179, 30 aprile 1999 n. 136 e rispettive successive modificazioni ed integrazioni, nonché la legge regionale 9 settembre 1999 n. 42; =====

===== TUTTO CIO' PREMESSO =====

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti della cui identità personale veste e poteri io notaio sono certo, rinunciato di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue: =====

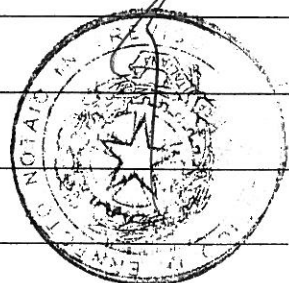
ART. 1 - OGGETTO =====

Il COMUNE DI GAIARINE, come sopra rappresentato cede e vende alla Ditta "F.LLI PACCAGNAN S.P.A." con sede in Ponzano Veneto (TV), frazione Merlengo, via Calcina Est n. 2/a, Codice fiscale e P.IVA 03164870267 che, in persona del suo legale rappresentante, accetta, il diritto di proprietà del terreno da identificarsi e da censire al Catasto Terreni come segue: =

===== CATASTO TERRENI =====

===== COMUNE DI GAIARINE - Foglio 24: =====

m.n. 1015/1 (AAU) di Ha. 0.01.63 RDEuro 1,38 RAEuro 0,76 ==



m.n. 1013/e (ABB) di Ha. 0.07.48 RDEuro 7,30 RAEuro 4,25 ==

m.n. 1022/f (ABM) di Ha. 0.09.84 RDEuro 3,54 RAEuro 1,78 ==

per un totale di Ha. 0.18.95 RDEuro 12,22 RAEuro 6,79 ==

(sono are diciotto e centiare novantacinque) =====

Il terreno sopra indicato è il Lotto n. 7 del P.E.E.P. di

Campomolino e confina a nord e ovest con strada di lottizza-

zione, a est con verde pubblico, a sud con parcheggio pub-

blico e verde pubblico. =====

Per la parte tecnica le parti fanno rinvio e riferimento al

frazionamento redatto dal Geom. Canevese Erminio di Pordenone,

depositato all'Agenzia del Territorio di Treviso, Catasto

Terreni, in data 16 settembre 2003 prot. n. 423715, in corso

di approvazione, di cui si allega copia al presente atto sot-

to la lettera "B", e nel quale l'area oggetto di cessione

viene perimetrata in colore blu. =====

Le parti si impegnano, qualora si rendesse necessario, ad ad-

divenire a successivo atto di identificazione catastale ad

attribuzione definitiva dei numeri mappali. =====

L'area ceduta è pervenuta al Comune in forza di acquisizione

bonaria perfezionata con i sopracitati atti a repertorio del

Segretario comunale n. 1761-1762-1763 del 23.11.2001. =====

La cessione in proprietà di cui sopra viene concessa sull'a-

rea libera da persone e da cose, come pure da vincoli di

qualsiasi natura, nonchè da trascrizioni pregiudizievoli, i-

scrizioni ipotecarie e privilegi di sorta e si intende estesa

alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla
esecuzione delle opere previste dai progetti edilizi che do-
vranno essere approvati dal Comune. =====

ART. 2 - PRESCRIZIONE E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE =====

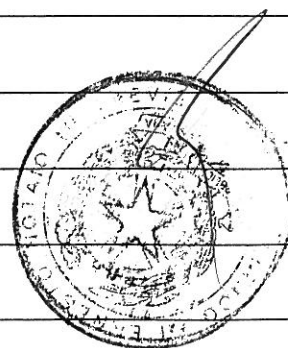
La "Ditta" riceve la consegna dell'area di cui al precedente
articolo alla stipula della presente convenzione e si impegna
all'edificazione del programma costruttivo di edilizia resi-
denziale, con una volumetria massima di mc. 3.374, aumentabi-
le sino a mc. 3.880, limite massimo del 15%, ai sensi del 4°
comma dell'art. 11 della legge regionale Veneta n. 61/1985 e
successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e nel
rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di
edilizia residenziale pubblica, nonchè alle disposizioni tut-
te del Regolamento di Attuazione del P.E.E.P., d'ora in poi
indicato con R.A.P.E.E.P. =====

E' fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di pro-
prietà dell'area ancora da edificare o parzialmente edifica-
ta, senza la preventiva autorizzazione del Comune. =====

La "Ditta" si impegna: =====

a. a presentare la richiesta di permesso a costruire per la
realizzazione degli edifici entro 6 mesi dalla data di stipu-
lazione del presente atto, o comunque dalla comunicazione
dell'approvazione della variante di cui al successivo art. 4;

b. a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabi-
liti dall'art. 78 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.



I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei re-
lativi verbali da redigersi da parte della "Ditta". Tali ver-
bali dovranno essere inviati al Comune a cura della "Ditta". =
Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni
o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposi-
to verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori
stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quel-
le di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune,
nonchè di verificare la corrispondenza delle caratteristiche
costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, ap-
provata dal Comune medesimo prima del rilascio della conces-
sione edilizia, con quelle effettivamente realizzate. =====

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al-
l'approvazione del certificato di collaudo delle opere di ur-
banizzazione funzionali all'area di intervento ed è rilascia-
to ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425. =====

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destina-
zioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente
convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è con-
sentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi. =====

ART. 3 - SERVITU' =====

La "Ditta" nel dichiarare di aver preso visione del terreno
descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le
limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano
l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla

operosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate. =====

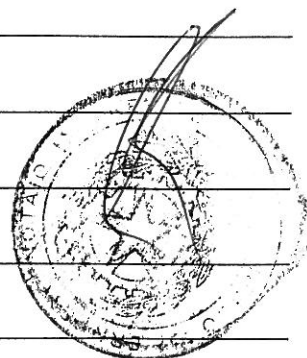
ART. 4 - VARIANTI URBANISTICHE =====

E' data facoltà alla "Ditta" di presentare variante urbanistica, per l'area oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 34 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni al fine di una migliore organizzazione funzionale, successivamente alla stipula della presente convenzione. La richiesta di variante deve essere prodotta entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione e non deve interferire con gli interventi edilizi limitrofi nel medesimo P.E.E.P. eventualmente già concessionati. =====

ART. 5 - CORRISPETTIVO =====

Il corrispettivo per il trasferimento in proprietà dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero), ed è determinato secondo quanto stabilito con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 26 febbraio 2002. =====

La "Ditta" a mezzo Bonifico al Tesoriere comunale - Veneto Banca - c/c n. 8731 - ha versato la somma di Euro 130.000,00



(centotrentamila virgola zero zero), di cui al primo comma del presente articolo, al Comune, che, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza. ==

ART. 6 - ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE =====

Il comune dichiara che nel prezzo di cessione e vendita dell'area è già stata considerata l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nel P.E.E.P. di cui fa parte il terreno concesso; pertanto esonera la Ditta concessionaria dal pagamento della parte di contributo di concessione edilizia, limitatamente alla quota parte delle opere d'urbanizzazione primaria. =====

ART. 7 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE =====

Gli edifici sull'area oggetto della presente convenzione, devono essere realizzati con la più scrupolosa osservanza delle disposizioni legislative in materia di edilizia economica popolare, e più precisamente quelle previste dalla legge 457/1978 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle previsioni del regolamento edilizio comunale e delle norme urbanistiche del Piano P.E.E.P. In particolare il programma edilizio prevederà il rispetto dei limiti di superficie prescritti all'art. 16 della legge 457/1978 e successive modifiche e integrazioni. =====

ART. 8 - PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI =====

La "Ditta" si obbliga ad alienare/cedere in proprietà gli alloggi e loro pertinenze, da realizzare sull'area di cui al-

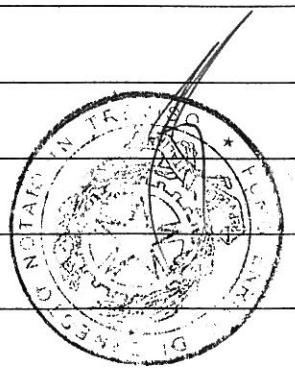
l'art. 1 solo a soggetti privati in possesso dei requisiti previsti dal successivo art. 14 e da eventuali provvedimenti regionali per la concessione di finanziamenti. =====

Il prezzo sarà determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999 n. 42 ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla stessa legge regionale, ai fini del convenzionamento. Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al secondo comma del presente articolo. =====

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della citata L.R. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici. =====

Si da atto, altresì, che le spese notarili ed amministrative relative all'eventuale contratto di mutuo, oltre alle spese notarili del contratto di cessione/acquisto del alloggio non sono comprese nel suddetto prezzo massimo di cessione essendo a carico degli acquirenti. =====

Per ogni edificio, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio, necessario per ottenere il permesso a costruire, dovrà essere fornita una tabella riportante la superficie vendibile di ogni singolo alloggio con evidenziate



le superfici utili e le superfici non residenziali di cui al-

l'art. 2 della L.R. 42/99. =====

ART. 9 - ALIENABILITA' E REVISIONE DEI PREZZI =====

Gli alloggi e loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali

posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alie-

nati decorsi cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo per

gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente

dall'Amministrazione comunale cui dovranno essere presentate

le singole richieste, ai soggetti in possesso dei requisiti

di cui al successivo art. 14 ad esclusione di quello relativo

al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vi-

gore al momento. =====

E' facoltà della "Ditta" stipulare contratti preliminari di

vendita e di locazione dei singoli alloggi successivamente

alla presentazione della richiesta di permesso a costruire

per la realizzazione degli edifici. =====

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei

posti auto successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo

determinato come segue: =====

- al prezzo di prima assegnazione, sarà aggiunta una quota

corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici

I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residen-

ziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e im-

piegati, calcolati su base nazionale con frequenza non infe-

riore all'anno. L'importo così determinato potrà essere mag-

giorato di eventuali spese incrementative documentate e dovrà tenere conto di una percentuale di deprezzamento, secondo la seguente tabella: =====

- da 0 a 5 anni 0 %; =====
- oltre 5 e fino a 10 anni 5 % max. =====
- oltre 10 e fino a 20 anni 14 % max. =====
- oltre 20 e fino a 30 anni 20 % max. =====

Decorso i 5 (cinque) anni dalla data dell'acquisto, il proprietario dell'alloggio può, in alternativa al rispetto delle condizioni indicate ai commi precedenti, trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune, della somma prevista dalla disciplina in atto per lo svincolo in essere al momento della domanda. Tale somma sarà determinata dall'ufficio tecnico comunale e, all'atto del pagamento, sarà rilasciata una dichiarazione attestante la liberazione dai vincoli. =====

ART. 10 - PRELAZIONE =====

Il Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione da parte della "Ditta" delle proposte di cessione, può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dal-



le cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci. =====

ART. 11 - NULLITA' DELL'ALIENAZIONE =====

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) - della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonchè dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 12 è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione. =====

E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione effettuata in violazione dei requisiti soggettivi stabiliti dalla presente convenzione e dalla normativa statale e regionale correlata. =

ART. 12 - LOCAZIONE =====

E' data facoltà alla "Ditta" di locare gli alloggi esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 14 ad un canone annuo non superiore ai 4% (quattro per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'articolo 9 della presente convenzione mediante la stipula di contratti ai sensi dell'art. 2, terzo comma, della legge 431/98. =====

ART. 13 ESONERO DALLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE =====

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti ar-

articoli 7, 8, 9, il comune di Gaiarine esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione. =====

ART. 14 - REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ASSEGNAZIONE/CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI =====

Tutti i trasferimenti in proprietà e la locazione potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti che siano: =====

a) cittadini italiani (ovvero ad essi equiparati ai sensi del D.P.C.M. 15 maggio 1987 e successive modifiche e integrazioni); =====

b) residenti oppure svolgano attività lavorativa nel Comune di Gaiarine o ex residenti per almeno cinque anni nel comune di Gaiarine; o residenti oppure svolgano attività lavorative nell'ambito territoriale previsto negli appositi bandi per la concessione di finanziamenti pubblici nel caso di edilizia convenzionata-agevolata; =====

c) non titolarità, essi stessi o il coniuge non legalmente separato, di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nell'ambito territoriale ove sorge l'alloggio (vedi lettera b). =====

Non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora il singolo alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare. =====



d) non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito nei Piani di Zona che sia stato finanziato a totale carico o con il contributo in qualunque forma concessi, dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico; =====

e) avere un reddito complessivo del nucleo familiare non superiore al limite fissato dall'art. 2 della L.R. 18 gennaio 1999, n. 2; =====

f) per i beneficiari dei mutui agevolati previsti dalle leggi statali e regionali, avere un reddito complessivo riferito all'intero nucleo familiare nei limiti fissati dalla normativa vigente nel momento in cui tale requisito deve essere dimostrato. =====

Qualora le cessioni non si esauriscono entro sei (6) mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli alloggi, questi ultimi potranno essere ceduti anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti alla lettera b) del presente articolo e specificatamente risiedano o svolgano attività lavorativa nell'ambito territoriale dell'Azienda U.L.S.S. n. 7. Trascorsi dodici (12) mesi dall'inizio dei lavori gli alloggi, se ancora invenduti o non assegnati, potranno essere alienati a soggetti residenti o che svolgano attività lavorativa nell'ambito territoriale della Regione Veneto, o Friuli Venezia Giulia. =====

I requisiti sopra menzionati per coloro che acquistano un al-

alloggio da un'Impresa devono essere posseduti alla data certa dell'atto preliminare d'acquisto, mentre per coloro che ne ottengono la locazione i requisiti dovranno essere posseduti alla data della stipula del contratto di locazione. =====

Per alloggio idoneo si intende l'abitazione che non sia stata dichiarata igienicamente inidonea dall'autorità competente o composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) pari o superiore a quello dei componenti la famiglia, e comunque non inferiore a due vani. =

Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati solamente dai due futuri coniugi. =====

Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà o alla locazione dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dal soggetto medesimo. =====

Avranno titolo di priorità nell'assegnazione in proprietà od in locazione i cittadini che da più tempo risiedono nel Comune di Gaiarine. =====

ART. 15 - ELENCO DEGLI ACQUIRENTI /LOCATARI =====

E' fatto obbligo alla "Ditta" di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti e locatari degli alloggi, comprensivo delle quote millesimali. ==

ART. 16 - CLAUSOLE PER GLI ATTI DI CESSIONE E LOCAZIONE =====



In forza della cessione degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della "Ditta" relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. ===

In ogni atto di trasferimento degli alloggi costruiti sull'area oggetto della presente convenzione, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. =====

Parimenti vige lo stesso obbligo per i contratti di locazione. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C.. =====

Copia autentica di ciascun atto comprendente le dette clausole dovrà essere inviato, dal pubblico ufficiale che riceve o autentica tali atti, al " Comune", entro 90 giorni da ogni trasferimento. =====

Il locatore è tenuto ad inviare al "Comune" copia autentica del contratto di locazione regolarmente registrato entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto stesso. =====

Alle imprese di costruzione è consentita la stipula di atti preliminari di compravendita; il relativo atto di cessione definitivo dovrà essere stipulato entro 2 anni dalla data di

ultimazione dei lavori. =====

ART. 17 - SANZIONI =====

In caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi e di cessione degli alloggi stessi a prezzo superiore a quello determinato con i criteri di cui alla presente convenzione la Ditta è tenuta al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n.10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità. =====

Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla legge 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni. =====

L'applicazione della pena pecuniaria deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione del termine di trenta giorni entro i quali l'interessato può presentare le proprie deduzioni. L'eventuale ordine di pagamento della pena sarà emesso dal responsabile del Procedimento del " Comune", nei successivi trenta giorni. =====



Il "Comune" si riserva la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

Nel caso di violazione e inadempienza da parte dell'assegnatario dell'area, degli obblighi derivanti dalla convenzione, determinerà, ad iniziativa del Comune, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge vigente e dai Regolamenti comunali, la risoluzione del contratto di cessione dell'area con conseguente estinzione del diritto di proprietà in caso di : =====

a) mancato inizio o ultimazione degli edifici nei termini previsti malgrado eventuali proroghe concesse dal Sindaco; ===

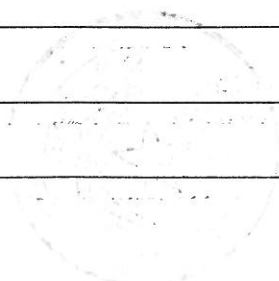
b) la "Ditta concessionaria" realizzi le opere edili gravemente difformi da quelle previste in convenzione, salvo l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge; =====

c) si verificano modifiche negli scopi istituzionali delle parti assegnatarie che siano in contrasto con le finalità della convenzione con riferimento alle norme della Legge n. 865/71; =====

d) si verifichi il fallimento dell'assegnatario; =====

La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale l'operatore può presentare le proprie deduzioni. =====

Per effetto della risoluzione del contratto di trasferimento



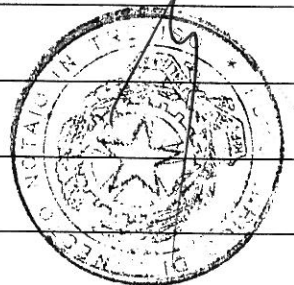
della proprietà gli immobili costruiti, o parte degli stessi, saranno indennizzati al proprietario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal proprietario decaduto e dal proprietario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di questo terzo la cessione della proprietà oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale. =====

ART. 18 DISPOSIZIONI FINALI =====

La convenzione vincola la "Ditta" e gli aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 20 (venti) anni dalla data di stipulazione ovvero dalla data di immissione nel possesso. =====

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della "Ditta" che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare ed in particolare quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, dal D.L. 30 agosto 1993 n. 331 convertito dalla legge 29 ottobre 1993 n.427 e dal D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, quelle previste dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché dalla legge 6 agosto 1967 n.765. =====

II Comune di Gaiarine rinuncia all'iscrizione della ipoteca legale con esonero per il Direttore dell'Ufficio del Territorio competente, da ogni responsabilità al riguardo. Il rap-



presentante del Comune di Gaiarine dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al certificato di destinazione urbanistica n. 9644 rilasciato in data 12 settembre 2003 che si allega a quest'atto sotto la lettera "C", e che sul terreno in oggetto non esiste alcun manufatto. =====

ART. 19 - FORO COMPETENTE =====

Qualora dovessero sorgere controversie in ordine giudiziario la competenza esclusiva sarà del Foro di Treviso. =====

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai Comparenti, i quali a mia domanda lo approvano, dispensandomi dalla lettura degli allegati "B" e "C". =====

Si compone di sei fogli dattiloscritti a norma di legge da persona di mia fiducia e completati di mio pugno su pagine intere ventuno e righe diciannove della presente. =====

Firmato: =====

Ermes Mescalchin =====

Paccagnan Odino =====

Enrico Fumo Notaio L.S. =====