

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 285/2015

promossa da:

"Banca Popolare Friuladria S.p.A."
con gli avv. Giuseppe e Ludovica RAMANZINI

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA
data nomina perito: 29/01/2018
data giuramento: 19/03/2018
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 26/09/2018

Oderzo, 27 agosto 2018

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 285/2015

promossa da:

Banca Popolare Friuladria S.p.A.
con gli avv. Giuseppe e Ludovica RAMANZINI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA
data nomina perito: 29/01/2018
data giuramento: 19/03/2018
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 26/09/2018

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.
Il sopralluogo è stato svolto in data 11 giugno 2018.

2. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da un lotto edificabile, inserito in un'area urbanizzata residenziale, il sottoscritto perito ritiene che lo stesso formi un **unico lotto**.

3. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Comune: Salgareda (TV)
Indirizzo: via Vincenzo Bellini
Accessibilità: direttamente da via Vincenzo Bellini

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Salgareda (TV) – H706
Catasto Terreni - Foglio 10 - m.n. 1125 – semin. arbor. – cl. 1 – Ha 0.06.70 – R.D. € 5,64 - € R.A. 3,63

Si precisa che il m.n. 1125 deriva dalla soppressione dell'originaria particella 1090, a seguito del frazionamento del 09/05/2003 n. 4117.1/2003 in atti dal 09/05/2003 (protocollo n. 230189).

5. CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,
il m.n. 1125 confina, in senso orario da nord, con i mappali n. 223, 1133, e 1160.

6. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, Articolo 2, si legge: *La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.*

Le parti precisano che il terreno in oggetto viene compravenduto con una capacità edificatoria pari a mc. 9585 (novemilacinquecentottantacinque) come da progetti depositati agli atti del Comune di Salgareda relativamente al completamento del piano di lottizzazione denominato "Montagner".

7. DITTA INTESTATARIA

ditta esecutata,
per la quota di 1/1 della piena proprietà



8. TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato in data 06/02/2003 di rep. n. 39.177, raccolta n. 2.900, del notaio Oleg Nicola ACCONCIA di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 11/02/2003 ai nn. 6198/4502.

Si sottolinea che con l'atto di compravendita venivano trasferiti alla ditta eseguita il m. n. 1090 (ex 827/a) di Ha 0.06.54 ed il m. n. 624 di Ha 0.00.41

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni contro, sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate e del certificato notarile aggiornato alla data del 29/09/2015, del notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena (ME).

Trascrizione:

1) trascrizione in data 27/06/2003 ai nn. 25861/17400

convenzione edilizia, stipulata con il Comune di Salgareda, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 28/05/2003 di rep. 1336, a favore del Comune di Salgareda – C.F. 80012290260 – gravante, a carico della ditta eseguita, sui m.n. 1090 e m.n. 624, gravante altresì su altre particelle ed a carico di altre ditte.

2) trascrizione in data 09/06/2015 ai nn. 15582/11270

verbale di pignoramento immobili del 21/05/2015 rep. n. 5366 del Tribunale di Treviso, a favore di "Banca Popolare Friuladria S.p.A." con sede in Pordenone, codice fiscale 01369030935, a carico della ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà del m.n. 1125.

Iscrizione:

1) iscrizione in data 26/05/2005 ai nn. 22242/5178

ipoteca volontaria per contratto di mutuo stipulato in data 25/05/2005 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, per la somma complessiva di € 570.000,00, a garanzia dell'originario debito di € 380.000,00, a favore di "Banca Popolare Friuladria S.p.A." con sede in Pordenone, codice fiscale 01369030935, a carico della ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà del m.n. 1125 oltreché su altri immobili.

10. DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un terreno incolto inserito in un'area residenziale, posto all'angolo di due strade (via Soldati e via Bellini) ed appartiene all'insieme dell'area già oggetto di piano di lottizzazione denominato "Montagner".

Ha forma pressoché rettangolare - con dimensioni massime di circa 23,5 m per 27 m - smussata nell'angolo d'incontro tra le due vie e un prolungamento rettangolare nell'angolo opposto a nord-est, di circa 9 m per 3,5 m. E' presente una fondazione per una futura recinzione su quasi l'intero perimetro, con l'eccezione di parte del lato nord-est dove sono situate una siepe ed una recinzione.

Sul lato sud-est – per tutta la sua estensione – c'è un parcheggio pubblico; nel prolungamento a nord-est confina con l'area verde pubblica (m.n. 1133) e nei due lati verso le strade è circondato da marciapiede ed aiuole verdi con alberi. Sono presenti alcune canalizzazioni per futuri allacciamenti alle reti tecnologiche.

Il lotto è situato nelle immediate vicinanze del centro di Salgareda; a meno di 500 metri si trovano la maggior parte dei principali servizi, dal municipio, alla chiesa, alle scuole elementari e medie, farmacia ed altri servizi.

L'immobile dista circa 10 chilometri da Oderzo, 24 chilometri da Treviso, 7 chilometri dal casello di Noventa (autostrada A4) e 20 chilometri dal casello di Treviso sud (autostrada A27).

11. DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il terreno appartiene:

→ dal P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio),

- all'area a rischio idrogeologico moderato P1 in riferimento al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) - tav. 1 – carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - art. 6 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione),
- all'area a vincolo sismico, in zona 3, ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i. - art. 7 delle N.T.A.;
- secondo la tav. 2 – carta delle invarianti – nessuna invariante;
- ai terreni idonei a condizione tipo B (aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo – argille - talora a rischio di esondazione – tav. 3 - carta delle fragilità - art. 11 delle N.T.A., dove si legge " ... gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano



di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera ... per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. (piano campagna) è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici ai fini di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate ... " ;

- appartiene all'A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) 4 e all'area di urbanizzazione consolidata - tav. 4 - carta delle trasformabilità;
- dal P.I. (Piano degli Interventi),
- appartiene alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) C2 – zona residenziale priva di edificazione attualmente utilizzata per uso agricolo e/o incolta o parzialmente edificata, destinata a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo di abitazioni – art. 42 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda è stata trovata la seguente documentazione:

- progetto di completamento piano di lottizzazione denominato "Montagner", approvato, con modifiche dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 41 del 29 novembre 2002;
- certificato di collaudo del piano di lottizzazione, del 23 febbraio 2005 protocollato al n. 1848.

In tale progetto la volumetria complessiva era di 12230 m³ su una superficie fondiaria di 12230 m²; il lotto individuato dal m.n. 1125 ed identificato con il n. 1.6, aveva questi dati: 696 m² e 2385 m³.

Dai colloqui e dalle dichiarazioni rilasciate dal responsabile dell'area tecnica del comune è emerso che:

- il lotto identificato dal m.n. 1125 è incluso in un Piano di Lottizzazione decaduto;
- la 3^a variante al P.I. (Piano degli Interventi) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 15/6/2018, classifica il terreno oggetto di perizia in "Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.) 2.1 a prevalente destinazione residenziale", "area di urbanizzazione consolidata" e "P.U.A. decaduto (vigente solo per la parte normativa)";
- l'art. 42.1 delle N.T.O. della 3^a variante al P.I., ammette in tale Z.T.I.O., tra gli altri interventi, alla lettera e) "l'applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati vigenti"; parametri urbanistici, a cui dovrebbero uniformarsi tutti gli interventi edilizi sono i seguenti:
 - o indice di edificabilità fondiaria, non superiore a 0,75 m³/m²;
 - o indice di edificabilità fondiaria nelle aree assoggettate a P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) (di riqualificazione e riconversione) interessate da edifici non residenziali = 1,2 m³/m²;
 - o numero dei piani abitabili, non superiore a tre piani fuori terra;
 - o altezza dei fabbricati, non superiore a 9,50 m; sono ammesse altezze diverse fino a 12,00 m nel caso di interventi per i quali sia predisposto un P.U.A. preliminare;
 - o superficie coperta, non superiore al 40% della superficie fondiaria.

Premesso questo, è molto difficile che in questo lotto la capacità edificatoria rimanga quella del P.d.L. dell'anno 2002. Dovrà essere il progettista del P.I. che dovrà dare delle indicazioni al riguardo; se mantenere la capacità edificatoria del P.U.A., seppur decaduto, oppure sottostare alle prescrizioni dell'art. 42.1 delle N.T.O.

12. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è libero.

13. DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza del lotto, non risulta economicamente conveniente una divisione dello stesso.

14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo della consistenza degli immobili è stata considerata una superficie commerciale di 670 m² ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie catastale m ²	rapporto mercantile	quota di proprietà	superficie commerciale m ²
terreno (m.n. 1125)	670	100 %	1/1	670
		totale		670

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, sopralluoghi, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe e compatibili. Il valore medio rilevato è di 55,00 €/m².



Ne deriva che il valore totale attribuibile al bene oggetto di stima sopra descritto, tenuto conto della sua consistenza, della destinazione, della sua ubicazione e posizione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

superficie commerciale:	670 m ² x 55,00 €/m ² (valore terreno) =	€ 36.850,00
totale valore commerciale =		€ 36.850,00

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di detrarre al valore di mercato una percentuale del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 29.400,00 (Euro ventinovemilaquattrocento/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

16. RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà

Dei seguenti beni immobili

Salgareda (TV) – H706

Catasto Terreni - Foglio 10 - m.n. 1125 – semin. arbor. – cl. 1 – Ha 0.06.70 – R.D. € 5,64 - € R.A. 3,63

Si precisa che il m.n. 1125 deriva dalla soppressione dell'originaria particella 1090, a seguito del frazionamento del 09/05/2003 n. 4117.1/2003 in atti dal 09/05/2003 (protocollo n. 230189).

Oderzo, 27 agosto 2018

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO



