

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 3/2014

promossa da

BANCA DI TREVISO S.p.A. con Avv.to Fernando Rampini Boncori

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data giuramento esperto: 20.07.2017

data prossima udienza: 21.02.2018

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11 gennaio 2018.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da un terreno edificabile, la sottoscritta ritiene che lo stesso costituisca un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: VILLORBA

INDIRIZZO: Via Rosselli

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Rosselli

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VILLORBA – M048

Catasto terreni Foglio 13

m.n. 687 – sem. arb. – Cl. 2 – Ha 2.84,19 – RD € 242,17 – RA € 124,76

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 687 confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn.1068, 1070, con altro foglio, con m.n. 709 Via fratelli Rosselli, con m.n. 710 Via Colombero, con mm.nn. 436 e1066.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di compravendita vengono citate le seguenti servitù:

... omissis ... che sul terreno in oggetto insiste una linea elettrica che alimenta una cabina di trasformazione situata in Via Nobel; la servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL è sancita dalla convenzione registrata presso l'Ufficio del Registro di Treviso in data 08.09.1976 al n. 20742 del Mod. 71M privati;



- che altra linea Enel insiste sul confine est, lungo Via Fratelli Rosselli, nella metà verso nord;

...omissis

- che a favore del m.n. 5/s oggetto di vendita viene costituita servitù di passaggio e di transito con qualsiasi mezzo, a carico del m.n. 5/a, lungo il confine sud dello stesso fino al vertice sud-ovest del mappale compravenduto, da esercitarsi attraverso la strada privata esistente con intesa che l'accesso al m.n. 5 s compravenduto potrà avvenire lungo tutto il lato sud, rispettando l'impianto arboreo esistente"

...omissis... vengono inoltre costituite le seguenti servitù:

I – Allo scopo di consentire la manutenzione di quanto insistente sui terreni confinanti, m.n. 460 e m.n. 439 di proprietà della parte venditrice, a favore di detti mappali ed a carico del terreno compravenduto, m.n. 5 s, viene costituita servitù di passaggio per carri, pedoni e veicoli di ogni genere da esercitarsi lungo il lato ovest di detto ultimo mappale, ed avente una larghezza costante pari a ml. sei. L'accesso a detta fascia di terreno sottoposta a servitù dovrà avvenire dalla strada privata esistente posta lungo il confine sud del terreno m.n. 5/a esclusivamente attraverso un cancello carraio, che sarà costruito a cura e spese della società acquirente, il cui sistema di apertura verrà consegnato anche al titolare di diritti reali sul fondo dominante.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

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

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 01.08.1991 di rep. 59.717 Notaio Enrico Fumo di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 12.08.1991 ai nn. 22686/17113.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipocatastali aggiornati al 13.12.2017.

1. Trascrizione in data 13.01.2014 ai nn. 839/683

Atto di pignoramento immobiliare in data 31.12.2013 di rep. 7825 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BANCA DI TREVISO S.P.A. con sede in Treviso – C.F. 03402050268 - e contro la società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sopradescritto;

2. Trascrizione in data 31.07.2009 ai nn. 29826/18312

Atto per trasformazione di società in data 27.07.2009 di rep. 323369/20281 Notaio Paolo VALVO di Conegliano (TV) a favore della società eseguita con dicitura s.r.l. e contro la società eseguita con dicitura s.p.a. per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sopradescritto;

3. Trascrizione in data 31.07.2009 ai nn. 29827/18313

Atto per trasferimento sede sociale in data 27.07.2009 di rep. 323369/20281 Notaio Paolo VALVO di Conegliano (TV) a favore della società eseguita e contro la società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sopradescritto;



1. Iscrizione in data 08.08.2007 ai nn. 39388/10820

Ipoteca volontaria in forza di concessione a garanzia di apertura di credito in data 01.08.2007 di rep. 318690/18156, Notaio Paolo VALVO di Conegliano (TV) capitale € 11.500.000,00, totale € 17.250.000,00 a favore di BANCA DI TREVISO S.P.A con sede in Treviso (TV) – C.F. 03402050268 - e contro la società esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sopradescritto.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno di natura edificabile costituito catastalmente da un unico mappale, inedificato e mantenuto attualmente a prato.

L'appezzamento di terreno, a giacitura piana e di forma regolare ascrivibile ad un trapezio, ha una consistenza complessiva pari a mq 28.419. Esso è ubicato nella zona artigianale-commerciale ovest del Comune di Villorba in località Castrette, fortemente già edificata con capannoni ed edifici artigianali e collocata ad ovest della strada statale n. 13 Pontebbana, da cui dista circa 700 m. Il lotto, non urbanizzato e quindi privo di infrastrutture quali viabilità interna, parcheggi e sottoservizi, è pertanto servito da una efficiente viabilità ed è facilmente raggiungibile da tutte le direzioni.

L'accesso può avvenire dalla strada comunale Via Fratelli Rosselli, presente lungo l'intero confine est del lotto, ove è presente un fossato che separa il terreno dalla strada; oppure dal confine sud, attraverso una strada privata di altra proprietà, su cui è stata costituita una servitù di passaggio e di transito con qualsiasi mezzo a favore del terreno oggetto di stima. Su questa strada, che conduce ad alcuni impianti sportivi di proprietà di terzi, è presente un filare arboreo che dovrà comunque essere rispettato secondo quanto riportato nell'atto di compravendita. Sul lotto di terreno insiste una linea elettrica che interseca il fondo in direzione est-ovest con la presenza di n. 3 tralicci.

Inoltre la zona posta ad ovest del mappale, per una larghezza di ml 6, è gravata da un'ulteriore servitù di passaggio per carri, pedoni e veicoli di ogni genere a favore del fondo vicino per consentire la manutenzione di quanto insistente sul terreno confinante. In questa zona non è presente il cancello carraio che, secondo quanto stabilito nell'atto di compravendita – capitolo 3/nono capoverso – deve essere costruito a cura e spese della società acquirente.

In questa zona del mappale è presente una capezzagna inerbita, percorribile con mezzi motorizzati, una siepe di arbusti e piccoli alberi ed una zona di raccolta delle ramaglie e verde proveniente dagli sfalci e/o potature. Nel confine con il mappale 436 è presente un cancello con apertura manuale in ferro e rete di ferro che permette l'accesso a questo mappale.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Villorba (Piano degli Interventi) assegna il terreno in zona edificabile, parte in Z T O "D2 - Produttiva di espansione per attività terziaria o assimilate e di servizio, totalmente inedificate" con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, parte in Z T O "D1 zone produttive di completamento per attività di tipo misto totalmente o parzialmente edificate", parte in "Strada" in "Autostrade e Strade".

Le porzioni di terreno destinate a "ZTO D1" e "Strada" sono presenti rispettivamente lungo il confine nord, per una fascia di larghezza pari a circa 5 m, e lungo il confine est. Pertanto la quasi totalità del terreno ricade in "ZTO D2 - Produttiva di espansione per attività terziaria o assimilate e di servizio, totalmente inedificate", normata dall'art. 31 e 33 del Piano degli interventi – variante n. 1 e variante n. 2.



L'art. 31 prevede che almeno il 10 % della superficie fondiaria debba essere sistemata a verde inerbito ed alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.

L'art. 33, per la costruzione di nuovi complessi insediativi, ammette le seguenti attività e prevede il rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Attività:

- magazzini e depositi di attività terziarie o assimilate o di servizio;
- attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
- pubblici esercizi, locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere;
- attività ludico-ricreative (palestre, circoli privati, scuole di ballo, scuole di musica e simili attività);
- attività commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e medi centri commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento regionale.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Rct (rapporto di copertura territoriale) = 60 %

Su (Superficie Utile) = 80 %

H (Altezza) = 10,50 ml

Ds (Distanza dalle strade) = 15 ml dalle strade comunali, 20 ml. dalle strade provinciali 40 ml. dalle strade statali;

Dc (Distanza dai confini) = 6,00 ml

Df (distanza dai fabbricati) = 12,00 ml.

Lotto minimo = mq 1000

Il Piano degli Interventi, inoltre, in queste zone, per gli insediamenti che si vogliono realizzare, prevede la preventiva approvazione di un PUA, Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 che ne definisca l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica, nel mantenimento dei parametri sopradescritti.

Il PUA deve rispettare per le opere di urbanizzazione quanto stabilito al punto 2) dell'art. 13 del PI : *"le dotazioni minime di superficie per servizi nelle ZTO di tipo D sono specificate come segue:*

-omissis...

- *relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;"*

Per la zona in esame, negli ultimi quattro anni, non è stato presentato dalla società proprietaria alcun PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e/o parere preventivo sulla base dei vigenti strumenti urbanistici (P.A.T e P.I.); pertanto sulla base dei parametri definiti sopra verrà eseguita un'ipotesi di massima per valutare la superficie massima edificabile derivante dalla superficie catastale disponibile del lotto.

Ipotesi previsionale:

St (Superficie Territoriale dell'ambito di intervento) = mq 28.419

Rct 60 % (rapporto di copertura territoriale) = mq 17.051

Destinazione a verde 10 % = mq 2.841

Superficie presente in "Strade" = circa mq 500

Superficie disponibile = (superficie catastale - (superficie a verde + superficie in "Strade")) = **mq 25.000**

Superficie per servizi (parcheggio) = 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;

Superficie per servizi = 12.500 mq

Superficie Massima Copribile = 12.500,00 mq.



1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – del 08.01.2018 il mappale n. 687 Foglio 13 ricade:

PAT vigente

- nell'ATO 3 parte in "**Area di urbanizzazione consolidata produttiva – non amplabile con destinazione terziaria prevalente (PTCP)**", parte in "Strada" in "**Viabilità e Ferrovia**";

PI vigente

- parte in Zona Territoriale Omogenea "**D2 - Produttiva di espansione per attività terziaria o assimilate e di servizio, totalmente inedificate**" con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, parte in Zona Territoriale Omogenea "**D1 zone produttive di completamento per attività di tipo misto totalmente o parzialmente edificate**", parte è "Strada" in "**Autostrade e Strade**".

L'edificazione in tale area è regolamentata dalle Norme Tecniche del PAT artt. 21, 33, 35; dalle Norme Tecniche Operative del PI vigente artt. 4, 5, 31, 32, 33, 75 dalle norme contenute nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché dalle norme contenute nel DPR 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba non è stata presentata alcuna pratica per tale terreno ad eccezione di alcuni pareri preventivi richiesti negli anni a partire dal 1996 fino al 2007, a cui non è seguito il rilascio di alcuna concessione edilizia.

Nel 2007 è stato richiesto l'ultimo parere preventivo da parte della società proprietaria che riguardava la presentazione di un PUA per la realizzazione di superfici direzionali, commerciali e residenziali. Essendo variato nel 2014 lo Strumento Urbanistico e con esso i parametri edilizi e le potenzialità edificatorie, tale parere non ha alcuna validità.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è libero.

1.10 DIVISIBILITA'

Secondo il Piano degli Interventi, qualsiasi insediamento si voglia realizzare in questa zona, richiede la preventiva approvazione di un PUA, Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 relativo all'intera area, pertanto non risulta conveniente al momento una sua divisione.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie realizzabile secondo quanto determinato al par. 1.7 per un totale arrotondato di m² 12.500,00.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili fra loro. Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di un terreno edificabile anche se, data l'attuale bassa frequenza delle transazioni, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti. Inoltre, anche in presenza di alcuni valori riscontrati, potrebbe risultare comunque difficile riconoscere



l'analogia economica dei terreni da comparare per la loro diversa suscettività edificatoria, oltre che per altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificabili.

E' necessario ricordare che il mercato immobiliare, in generale, è caratterizzato da una situazione di stagnazione, determinata da una bassa frequenza delle transazioni, e che il mercato immobiliare, in particolare ad uso terziario-commerciale, appare in difficoltà a causa sia di una discreta disponibilità di fabbricati sul mercato, sia di una carenza di liquidità associata alla crisi attuale.

Si sono comunque reperiti alcuni dati e si è preso come riferimento il prezzo di vendita di altri lotti edificabili, aventi caratteristiche simili al lotto in esame, presenti su annunci di agenzie immobiliari locali. Ai fini estimativi si è anche considerato quanto stabilito nella L.R. n. 31 del 28.11.2014, legge che introduce nuove disposizioni mirate a limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate e/o già destinate all'edificazione, che potranno pertanto divenire maggiormente appetibili sul mercato. Si sono quindi considerati i valori unitari medi, tralasciando quelli troppo bassi e quelli troppo alti e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, quali la localizzazione, la vicinanza alla viabilità sia stradale che autostradale, le elevate dimensioni, le potenzialità edificatorie pervenendo ad un prezzo medio unitario pari ad €120,00/mq arrotondati.

Pertanto: superficie edificabile complessiva arrotondata m² 12.500,00 x €/ m² 120,00 = € 1.500.000,00.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è 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 e di ogni altra circostanza concreta.

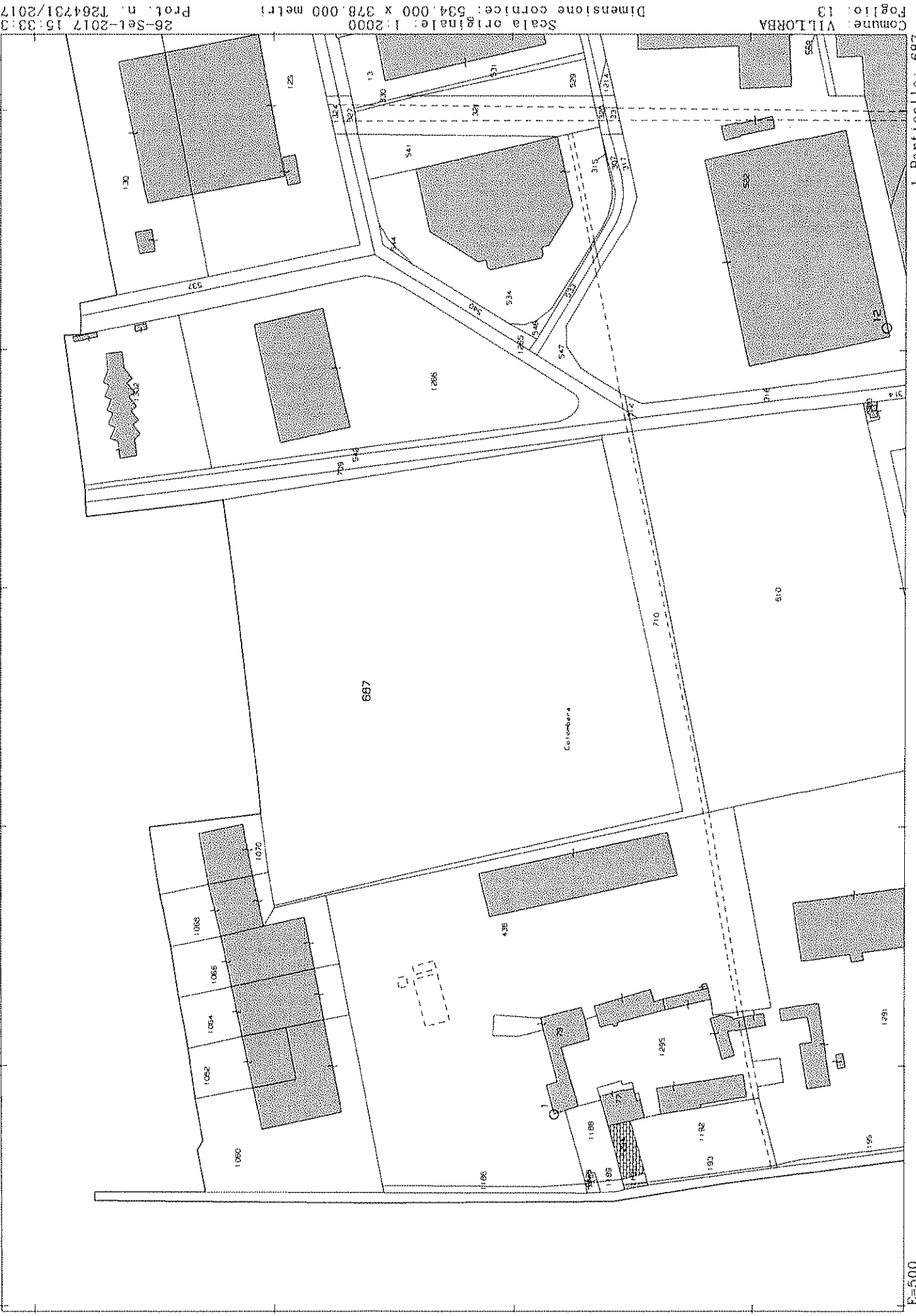
Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato del lotto a base d'asta di € 1.200.000,00

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 20 Gennaio 2018

l'esperto stimatore
dr.ssa Luisa Dall'Ongaro





Comune: VILLOREBA
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
26-Set-2017 15:33:3
Prot. n. T264731/2017