

TRIBUNALE DI TREVISO - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 229/2016

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
riunita alla E.I. n. 984/2012 promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data nomina esperto: 14.12.2016

data prossima udienza: 05.04.2017

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Nell'udienza del 14 Dicembre 2016 il Presidente, Giudice dr. Antonello Fabbro ha riunito l'E.I. n. 229/2016 all'E.I. n. 984/2012. Alcuni dei beni oggetto di pignoramento nei due procedimenti di esecuzione immobiliare sono tra loro contigui e pertanto, ai fini valutativi, risulta conveniente formare un unico lotto.

Per quanto riguarda i restanti beni, non contigui e accessibili da altra viabilità, si considera un secondo lotto.

L'attuale Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Salgareda, ha rilasciato un Certificato di Destinazione Urbanistica che sostituisce quello rilasciato in data 07.09.2016 dallo stesso Ufficio Comunale, con le modifiche introdotte dal Piano degli Interventi, approvato con delibera di consiglio comunale del 26.02.2016.

Pertanto si conferma che, non essendo mai stata stipulata la convenzione edilizia, il Piano di Lottizzazione approvato nel 2009 è decaduto, come già evidenziato dalla sottoscritta nella relazione di stima redatta per l'El n. 984/2012.

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità. Il sopralluogo per l'El 229/2016 è stato effettuato in data 24 Febbraio.

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: SALGAREDA

INDIRIZZO: via della Repubblica

ACCESSIBILITA': direttamente da via della Repubblica



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SALGAREDA – H706

Catasto Terreni – FOGLIO 9:

- m.n. 1244** – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.00.41 – RD € 0,37 – RA € 0,22
- m.n. 1245** – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.08.30 – RD € 7,42 – RA € 4,50
- m.n. 1246** – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.02.27 – RD € 2,03 – RA € 1,23
- m.n. 1247** – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.01.93 – RD € 1,73 – RA € 1,05
- m.n. 1248** – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.11.03 – RD € 9,86 – RA € 5,98
- m.n. 1249** – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.06.53 – RD € 5,84 – RA € 3,54

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 56, 360, 941, 630, 484, 483, 478, 1250, 1242, 1240, 1237, 1238 e 1251.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza così è riportato: " ... omissis... 7) I trasferimenti hanno luogo con riferimento allo stato di fatto in cui gli oggetti attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti, ed, in particolare, con quelle derivanti ed inerenti il piano di lottizzazione sopracitato ...".

1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

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

Titolo di provenienza

- mm.nn. 1245, 1246, 1247, 1248 e 1249 - Atto di compravendita del 02.09.2010 di rep. n. 6767 Notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 06.09.2010 ai nn. 32229/20048.
- m.n. 1244 - Atto di compravendita del 02.09.2010 di rep. n. 6767 Notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 06.09.2010 ai nn. 32231/20050.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 06.07.2016 aggiornata al 05.07.2016.

1. Trascrizione in data 31.03.2011 ai nn. 11080/7246
Preliminare di compravendita in data 29.03.2011 di rep. 111856 Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore del sig. [REDACTED] e contro la ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale n. 1245 oltre ad altri beni.
2. Trascrizione in data 05.12.2012 ai nn. 36232/26270
Verbale di pignoramento immobiliare in data 29.11.2012 di rep. 5502 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro la ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali nn. 1244, 1246 e 1249.



3. Trascrizione in data 09.04.2014 ai nn. 9314/6708
Preliminare di compravendita in data 07.04.2014 di rep. 118684 Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore del sig. [REDACTED] e contro la ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale n. 1245 oltre ad altri beni.
4. Trascrizione in data 22.04.2016 ai nn. 12542/8616
Verbale di pignoramento immobiliare in data 04.04.2016 di rep. 2871 Tribunale di Treviso a favore del sig. [REDACTED] contro la ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali nn. 1245, 1247 e 1248 oltre ad altri beni.
1. Iscrizione in data 26.07.2011 ai nn. 26488/5486
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 04.02.2011 di rep. 643/2011 Tribunale di Treviso per complessivi € 30.000,00, capitale € 15.735,84, a favore di [REDACTED] e contro la ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 1244, 1246, 1247, 1248 e 1249.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 800 m dal centro del Comune di Salgareda, è costituito da terreni edificabili mantenuti a prato.

Agli immobili si accede prima da un tratto di strada inghiaiaata che diparte da via della Repubblica e poi attraverso altri terreni a prato.

Nel 2009 i terreni ricadevano all'interno del comparto di lottizzazione "C2/14a" di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato, denominato "Cescon 2". All'interno del comparto erano stati individuati n. 7 lotti edificabili, un'area a verde pubblico una superficie a parcheggi pubblici oltre ad una viabilità di lottizzazione. Secondo il piano di lottizzazione citato, gli immobili pignorati coincidevano con il lotto n. 2, con una parte del lotto n. 1 e con una parte della viabilità e del verde di lottizzazione. Ad oggi, non essendo mai stata stipulata la convenzione edilizia il piano di lottizzazione è decaduto e pertanto secondo il vigente strumento urbanistico l'area in cui ricade il lotto è soggetta ad obbligo di strumento urbanistico attuativo.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato in data 07.02.2017, "... omissis ... dato atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2016 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi del Comune ..." i terreni ... sono classificati:

- Dal vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

Tav. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE: vincolo sismico (art. 7 delle N.T.A. del P.A.T.);

Tav. 2 – CARTA DELLE INVARIANTI: nessuna invariante;

Tav. 3 – CARTA DELLE FRAGILITA': terreni idonei a condizione tipo B (art. 11 delle NTA del P.A.T.);

Tav. 4 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA': A.T.O. 4 – Salgareda (art. 24 delle N.T.A. del P.A.T.) e linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 13 delle N.T.A. del P.A.T.);



- Dal vigente Piano degli Interventi (P.I.):

Zona territoriale Omogenea "C2" con obbligo di strumento urbanistico attuativo (art. 42 delle N.T.O. del P.I.).

L'edificabilità in tale zona è regolamentata;

- Dal vigente P.A.T. dagli artt. 7 – 11 – 13 – 24 delle N.T.A. del P.A.T.;
- Dal vigente P.I. dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro. Ad oggi tuttavia il mercato immobiliare presenta una situazione di stagnazione caratterizzata da una bassa frequenza delle transazioni. Pertanto, considerato che il lotto è costituito da terreni edificabili inseriti in un'area nella quale vi è l'obbligo di strumento urbanistico attuativo, si ritiene di confermare il valore unitario espresso nella precedente perizia, pari ad €/m² 30,00.

Pertanto il valore di mercato del lotto, considerata la superficie catastale di m² 3.047,00 è pari ad € 91.400,00 arrotondati.

Valore di mercato arrotondato € 91.400,00

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 vendita forzata di € 73.100,00.**

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.



LOTTO 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: SALGAREDA

INDIRIZZO: via della Repubblica

ACCESSIBILITA': direttamente da via della Repubblica

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SALGAREDA – H706

Catasto Terreni – FOGLIO 9:

m.n. 1207 – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.03.54 – RD € 3,16 – RA € 1,92

m.n. 1209 – sem. arb. – Cl. 1 - Ha 0.02.55 – RD € 2,28 – RA € 1,38

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 998, 1211, 1213, 1205, 1200, 1203, 1201, 1210 e 1208.

2.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza così è riportato: ... omissis... " 7) I trasferimenti hanno luogo con riferimento allo stato di fatto in cui gli oggetti attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti, ed, in particolare, con quelle derivanti ed inerenti il piano di lottizzazione sopraccitato ...".

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 02.09.2010 di rep. n. 6767 Notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 06.09.2010 ai nn. 32229/20048.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 06.07.2016 aggiornata al 05.07.2016.

1. Trascrizione in data 18.05.2011 ai nn. 17395/11072

Preliminare di compravendita in data 16.05.2011 di rep. 112235 Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale n. 1209 oltre ad altri beni.

2. Trascrizione in data 22.04.2016 ai nn. 12542/8616

Verbale di pignoramento immobiliare in data 04.04.2016 di rep. 2871 Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED]

[REDACTED] contro la ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali nn. 1207 e 1209 oltre ad altri beni.



2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 800 m dal centro del Comune di Salgareda, è costituito da terreni edificabili mantenuti a prato.

Agli immobili si accede direttamente da via della Repubblica.

Nel 2009 i terreni ricadevano all'interno del comparto di lottizzazione "C2/14b" di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato, denominato "Cescon 2". All'interno del comparto erano stati individuati n. 4 lotti edificabili, delle superfici a parcheggio pubblico, delle aiuole a verde pubblico oltre ad una viabilità di lottizzazione. Secondo il piano di lottizzazione citato, gli immobili pignorati coincidevano con una parte del lotto n. 9 e con parte della viabilità di lottizzazione. Ad oggi, non essendo mai stata stipulata la convenzione edilizia, il piano di lottizzazione è decaduto e pertanto secondo il vigente strumento urbanistico l'area in cui ricade il lotto è soggetta ad obbligo di strumento urbanistico attuativo.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato in data 07.02.2017, "... omissis ... dato atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2016 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi del Comune ..." i terreni ... sono classificati:

- Dal vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):
 - Tav. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE: vincolo sismico (art. 7 delle N.T.A. del P.A.T.);
 - Tav. 2 – CARTA DELLE INVARIANTI: nessuna invariante;
 - Tav. 3 – CARTA DELLE FRAGILITA': terreni idonei a condizione tipo B (art. 11 delle NTA del P.A.T.);
 - Tav. 4 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA': A.T.O. 4 – Salgareda (art. 24 delle N.T.A. del P.A.T.) e linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 13 delle N.T.A. del P.A.T.);
- Dal vigente Piano degli Interventi (P.I.):
 - Zona territoriale Omogenea "C2" con obbligo di strumento urbanistico attuativo (art. 42 delle N.T.O. del P.I.).

L'edificabilità in tale zona è regolamentata;

- Dal vigente P.A.T. dagli artt. 7 – 11 – 13 – 24 delle N.T.A. del P.A.T.;
- Dal vigente P.I. dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.

2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi.

2.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.



2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro. Ad oggi tuttavia il mercato immobiliare presenta una situazione di stagnazione caratterizzata da una bassa frequenza delle transazioni. Pertanto, considerato che il lotto è costituito da terreni edificabili inseriti in un'area nella quale vi è l'obbligo di strumento urbanistico attuativo si ritiene di confermare il valore unitario espresso nella precedente perizia, pari ad €/m² 30,00.

Pertanto il valore di mercato del lotto, considerata la superficie catastale di m² 609,00 è pari ad € 18.270,00.

Valore di mercato arrotondato € 18.300,00

2.12. 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 vendita forzata di € 14.600,00.**

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, 14.03.2017

L'esperto stimatore

dr.ssa for. Cristina Rusalen



