

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E. 732/2012**

Promossa da

**BANCA DELLA MARCA**  
**CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

Contro



**RAPPORTO DI STIMA**

**Giudice: dott. Antonello FABBRO**

**CTU: Geom. Nello CASAGRANDE**

## A. PREMESSA

Con provvedimento in data 28.01.2016 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutata: [REDACTED]

[REDACTED] siti in Provincia di Treviso nel Comune di San Vendemiano in via Longhena e di seguito descritti.

Nell'udienza del 10.03.2016 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Il compendio immobiliare è composto da una di un terreno edificabile di buone dimensioni con un fabbricato rurale abbandonato e parzialmente crollato, si provvederà pertanto a formare un unico lotto.

Esperite le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

**LOTTO UNICO****Beni siti in Via Longhena a SAN VENDEMIANO - TV****B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un lotto di terreno edificabile di 10233 mq catastali, ubicato in comune di San Vendemiano, località Gai, in via Longhena incrocio con S.S. 510 Alemagna via Cadore, arteria di principale importanza che collega le città di Conegliano e Vittorio Veneto.

L'intero compendio immobiliare risulta classificato nel P.I. vigente Zona D2 Parti di territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate di nuova formazione, come regolamentate dall'art. 17 delle NTO.

Il bene risulta identificati al Catasto Terreni come segue:

**Comune di San Vendemiano**

<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>17 semin.arbor cl 2 sup.</b>	<b>1492 mq RD € 11,94 RA € 6,55</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>58 fabb. rurale sup</b>	<b>871 mq</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>59 seminativo cl 2 sup.</b>	<b>65 mq RD € 0,52 RA € 0,29</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>1210 semin.arbor cl 3 sup.</b>	<b>715 mq RD € 4,43 RA € 2,40</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>1211 semin.arbor cl 3 sup.</b>	<b>6400 mq RD € 39,66 RA € 21,48</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>1213 semin.arbor cl 2 sup.</b>	<b>260 mq RD € 2,08 RA € 1,14</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>1214 seminativo cl 2 sup.</b>	<b>230 mq RD € 1,84 RA € 1,01</b>
<b>Foglio 2 Mapp.</b>	<b>1215 seminativo cl 2 sup.</b>	<b>200 mq RD € 1,60 RA € 0,88</b>
<b>Totale</b>		<b>10233 mq</b>

L'intero compendio immobiliare confina da nord in senso orario con mappali 1212, 56, corso d'acqua, 60, 21, 435, 1216, 1209, 1212 salvo altri o variati.

#### **C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà della ditta eseguita, giusto atto di compravendita Rep. 114700 del 22.12.2003 Notaio Roberto BLANDALEONE in Vittorio Veneto, trascritto a Treviso in data 14.01.2004 ai nn. 1511/1042.

#### **D. STATO DI POSSESSO**

L'intero compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risultava libero, non utilizzato e non coltivato.

#### **E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale via Longhena, per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo la servitù costituita con atto notaio Gino Aggio Rep. 121249 del 10.09.1984 con quale viene costituita una servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso lungo la fascia di terreno sul mappale 1211 del foglio 2 per una larghezza di metri lineari 6 a partire dalla strada Cadore mare lungo il confine sud con l'attuale proprietà [REDACTED] per l'accesso ed il recesso alla e dalla strada Cadore Mare tanto da acconsentire il transito di due autocarri affiancati. Le parti contraenti si sono concesse reciproco diritto di eseguire costruzioni di fabbricati a confini anche nel caso in cui una delle parti abbia già eretto precedentemente fabbricati in arretrato sul proprio terreno.

#### **F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 02.01.2009 ai nn. 24/10 per € 2.000.000,00, spese € 500.000,00 ed un totale di 2.500.000,00, a garanzia del mutuo fondiario in data 30.12.2008 Rep.79535/4086 Notaio Alessandro Degan in Conegliano, a favore della

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
COOPERATIVA con sede in Orsago (TV) C.F. 06669140265 a carico della

- [REDACTED]
2. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 29.08.2012 ai nn. 26838/19699 dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 23.05.2012 Rep. 1157/2012 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Tribunale di Treviso Sede Distaccata di Conegliano. A favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Orsago (TV) C.F. 06669140265 a carico della [REDACTED]

#### G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente nonché dalla lettura delle N.T.O. l'intero compendio immobiliare ricade in:

ZONA D2 - Parti di territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate di nuova formazione, come regolamentate dall'art. 17 delle NTO, inoltre l'area è in parte interessata dalla fascia di Rispetto Idraulico come regolamentato dall'art. 27 delle N.T.O. ed in parte dal Rispetto Stradale come regolamentato dall'art. 26.

I mappali 17, 58 1211 sono interessati dall'Attuazione delle previsioni relative alla viabilità-percorsi pedonali-piste ciclabili piazze pedonali come regolamentato dall'art. 7 delle N.T.O., inoltre parte dell'area di detti mappali è destinata a Sedime stradale di Via Longhena/Cadore.

Sul mappale 58 insiste un fabbricato rurale, in parte crollato a cui è assegnato un grado di protezione 4 come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.O.

L'intero compendio è caratterizzato da obbligo di Piano di Lottizzazione che per obbligo del PI deve comprendere anche altre proprietà è più precisamente im

mappali 21, 60, 85, 435, 449, 742, 746, 747, 749, 1209, 1212, 1216 del foglio 2, direttamente confinanti.

Ricapitolando l'intera area è regolamentata da:

**Articolo 17 delle N.T.O.**

**Zona D2 - Parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate di nuova formazione**

1. L'edificazione è subordinata a piano urbanistico attuativo, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati, salvo quanto ulteriormente previsto nelle Tavole di PRG e dalle schede normative ed obiettivi specifici della zona assoggettate ad obbligo di piano urbanistico attuativo, per ogni singola ZTO

2. Sono ammesse le attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate.

3. Le attività di vendita al dettaglio sono regolamentate dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, dalla legge regionale 13 agosto 2004, n. 15, nonché dai "Criteri di programmazione commerciale per l'insediamento delle medie strutture commerciali e norme per l'esercizio delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa" di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 24 settembre 2005.

4. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale e del titolare, con il limite massimo di MC 500 per unità produttiva.

5. Le nuove costruzioni nei lotti sono ammesse secondo gli indici qui di seguito indicati.

**Rapporto di copertura:**

6. 60% del lotto.

**Distanza dai confini:**

7. Minimo di M 5,00 (cinque), salvo quanto disposto dall'articolo 4 punto n) in tema di deroghe.

**Distanze dal filo stradale:**

8. L'arretramento minimo dovrà essere di M 10,00 (dieci), salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di PRG ed il mantenimento di allineamenti preesistenti.

**Distacco tra edifici o pareti:**

9. Minimo M 10,00 (dieci).

**Altezza massima:**

10. L'altezza massima non potrà superare M 12,00 (dodici). Diversa altezza sarà consentita per documentate esigenze tecnologiche.

**Percentuale del lotto a verde e parcheggi:**

11. Per le attività produttive: Minimo 20% con la messa a dimora di cortine di piante tipiche del luogo.

12. Per le attività commerciali e direzionali: Minimo 1,00 MQ/MQ di superficie lorda adibita ad attività, di cui almeno il 50% a parcheggio e il restante a verde con la messa dimora di piante tipiche del luogo.

13. Per i lotti individuati con apposito tratteggio nelle tavole di PRG, all'interno delle Zone D2/1 –

Capoluogo (Tav. 13.3.b), D2/2, D2/4, D2/5 e D2/6 – Saccon (Tav. 13.3.f) valgono le norme di cui al

presente articolo, ad eccezione del Rapporto di Copertura massimo che viene fissato al 50% del lotto.

Inoltre, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'ANAS, ha progettato un nuovo incrocio con sottopassi e corsie varie, che andrà ad occupare una piccola porzione di area compresa nelle fasce di rispetto del PI all'interno della porzione eseguita, ma senza pregiudicare la capacità edificatoria.

Il tutto come meglio riportato nel nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di San Vendemiano.

## **H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il bene oggetto di perizia consiste lotto di terreno edificabile sito in Comune di San Vendemiano in via Longhena incrocio con via Cadore in località Gai, in una zona un po' periferica ma con una buona visibilità, anche se penalizzata dal un incrocio stradale con passaggio a livello ed a poca distanza dalle principali infrastrutture nonché ben collegata alla viabilità stradale e ciclo pedonale.

Servizi offerti nella zona nel raggio di tre chilometri molto buoni, uffici pubblici, asili, scuole, banche, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati centri commerciali, casello autostradale A27 Conegliano a poca distanza.

## **I. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene risulta composto da un lotto di terreno perfettamente pianeggiante, incolto ed in stato di abbandono, con sovrastante fabbricato rurale in stato di crollo.

Il terreno completamente edificabile è classificato nel P.I. vigente come ZONA D2 - Parti di territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate di nuova formazione, come regolamentate dall'art. 17 delle NTO.

Per quanto concerne il fabbricato tipico fabbricato rurale, è costruito lungo il confine del corso d'acqua Mellarè vecchio e sviluppava una volumetria di circa 1300 mc, ma tutta la copertura e parte delle murature, sono crollate.

Ai fini della valutazione non verrà considerato il fabbricato pericolante in quanto il valore della volumetria è inferiore del valore del mappale (sedime fabbricato ed area di pertinenza) in Zona D2.

## **L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito nei primi del 1900 sicuramente prima del 01.09.1967, ma non sono state reperite pratiche edilizie.

## **N. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:**



Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto considerato lo stato dei fabbricati, si ritiene che la valutazione commerciale più vicina alla realtà, sia il valore della volumetria esistente con l'ipotesi di demolizione e recupero del volume, piuttosto che una valutazione sulla superficie lorda dell'immobile, in quanto il fabbricato è in grave stato di conservazione e pressoché inagibile, pertanto si andrà ad esprimere il valore venale degli immobili applicando alla volumetria esistente il valore unitario, che comprende anche l'incidenza dell'area scoperta, mentre per il fondo agricolo si

esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO UNICO**

Terreno edificabile mq 10233 x € 90,00= € 920.970,00=  
(euro novecentoventimilacentottomilazerosessantannove/00)

**O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA:**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10% e quantificato dallo scrivente come segue :

**Lotto unico**

€ 920.970,00 – 10%= € 920.970,00- 92.097,00 = € 828.873,00

Convenzionalmente arrotondato a

**€ 828.000,00**

(Euro ottocentoventottomila/00)

**P. CONCLUSIONI:**

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 26 settembre 2016

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

## **ALLEGATI**

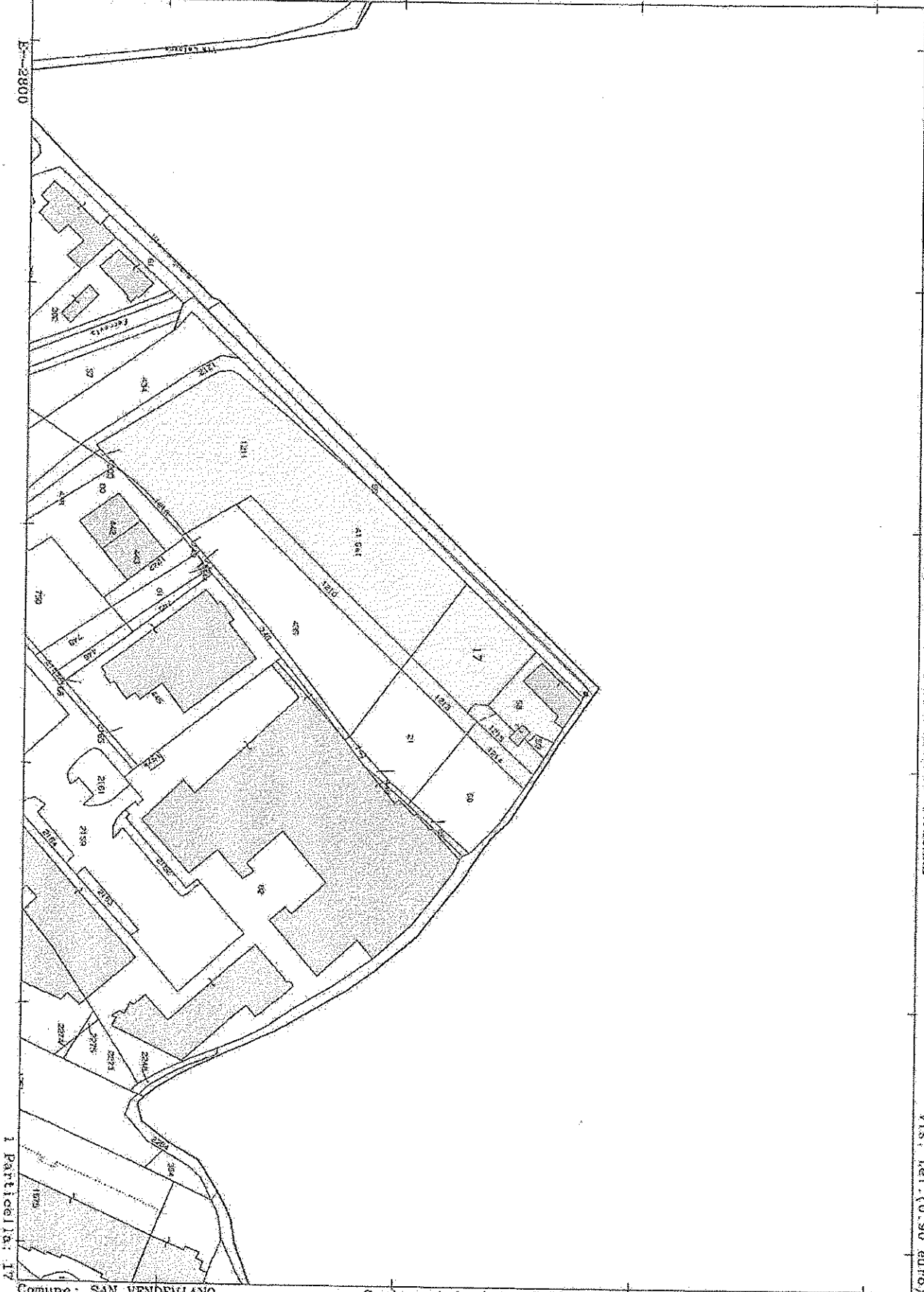
- Vista aerea e stradario;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica e CDU;
- Copia titolo di proprietà e servitù;

N=1400

E=2800

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIO AMILCARE

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: SAN VENDEMIANO  
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1-Apr-2016 17:12:3  
Prot. n. T246689/2016

1 Particella: 17