

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 654/2010

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: RUSALEN dr.ssa CRISTINA

Data giuramento perito: 02.10.2014

Data prossima udienza: 20.05.2015

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Lo svolgimento delle operazioni peritali ha richiesto una tempistica superiore ai tempi assegnati dal G.E. per difficoltà legate al reperimento di documentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale. Si è reso pertanto necessaria una richiesta di differimento dell'udienza già fissata.

FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da terreni facenti parti di un piano di lottizzazione e da terreni edificabili, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino n. 6 lotti. Si precisa che, ad eccezione del m.n. 810 del Foglio 13, sono stati pignorati anche i mappali che, secondo quanto previsto dalla Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002, costituiscono *"Le aree delle sedi stradali propriamente dette, dei marciapiedi, degli slarghi e degli spazi di sosta e parcheggio, delle superfici a verde pubblico primario e secondario, degli altri spazi definiti pubblici nel Piano di Lottizzazione approvato ... omissis"*.

Queste aree, come riportato nell'atto sopra citato: " ... verranno cedute gratuitamente al Comune di Motta di Livenza dopo l'esito favorevole del collaudo e la successiva consegna ...".

Pur non essendo beni che potranno essere messi all'asta, poichè sono indicati nell'atto di pignoramento, si ritiene comunque di descriverli e procedere ad una loro valutazione.



LOTTO 1**1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA (TV)

INDIRIZZO: via Giorgione

ACCESSIBILITA': i terreni sono accessibili direttamente dalla strada di lottizzazione via Giorgione

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770

Catasto Terreni - FOGLIO 13:

mappale	qualità	classe	superficie	R.D. €	R.A. €
883	sem. arb.	3	0.03.17	2,00	1,06
992	prato	3	0.05.26	1,33	0,68
993	prato	3	0.09.26	2,34	1,20
889	sem. arb.	3	0.05.02	3,17	1,69
994	prato	3	0.05.30	1,34	0,68
995	prato	3	0.10.21	2,58	1,32
894	prato	4	0.00.06	0,01	0,01
892	sem. arb.	3	0.08.61	5,44	2,89
997	seminativo	1	0.00.10	0,10	0,06
907	seminativo	1	0.00.14	0,13	0,08
996	seminativo	1	0.06.22	5,97	3,53
998	seminativo	1	0.06.38	6,13	3,62
999	seminativo	1	0.15.45	14,83	8,78
1000	seminativo	1	0.02.09	1,32	0,70
1001	seminativo	3	0.03.40	2,15	1,14
1002	sem. arb.	2	0.01.80	1,50	0,84
1003	sem. arb.	2	0.04.84	4,04	2,25
1005	sem. arb.	2	0.00.07	0,06	0,03
Totale Ha			0.87.38		

1.3 CONFINI DEL LOTTO

L'intero lotto confina in senso orario, partendo da nord, con i mm.nn. 884, 888, 944, 922, 898, 901, 1006, 903, 900, 893, 895, 891, 887, 881 e 983.

1.4 SERVITU'

Come riportato nella relazione notarile del Notaio Tiziana Dalla Porta di Santo Stino di Livenza, aggiornata al 22.10.2010: " *esistono servitù di elettrodotto, transito, acquedotto, fognature, parcheggio, verde attrezzato, ecc. senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici, costituite sulle superfici di uso pubblico e ove nel caso anche su quelle private a titolo permanente e nelle forme più late, ... omissis*".

1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

_____ per l'intero della piena proprietà.



Titoli di provenienza

1. Atto di compravendita del 21.07.2000 di rep. 76609 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 01.08.2000 ai nn. 30044/20969 con il quale la [REDACTED] acquista, oltre ad altri, i mm.nn. 90, 178, 105, 402 e 106 dai quali per frazionamenti successivi sono derivati gli attuali mappali nn. 907, 997, 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003 e 1005 del Foglio 13.
2. Atto di compravendita 18.12.2002 di rep. 84463 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 27.12.2002 ai nn. 59849/43277 con il quale la [REDACTED] acquista, oltre ad altri, i mm.nn. 83, 84, 435, 436, 175 e 437 dai quali per frazionamenti successivi sono derivati gli attuali mappali mm.nn. 883, 992, 993, 889, 994, 995, 894 e 892 del Foglio 13.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 27.10.2010 aggiornato al 22 ottobre 2010 integrato con la nota di trascrizione relativa al pignoramento.

1. Trascrizione in data 12.10.2004 ai nn. 41971/27319
Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413 e 984 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.
2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401
Verbale di pignoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413, 1185, 1186 e 1188 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13.
1. Iscrizione in data 29.06.2007 ai nn. 31504/8558
Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 21.06.2007 di rep. 8270 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Dona' di Piave (VE) per € 7.000.000,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 82, 827, 865, 880, 883, 905, 907, 886, 889, 890, 892, 894, 897, 899, 902, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 942 e 945 del Foglio 13.
2. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981
Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413



del Foglio 9. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile compreso all'interno del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

L'area, posta nella porzione sud della lottizzazione e mantenuta a prato, è allacciata alle reti di approvvigionamento idrico, di gas metano, alla rete di distribuzione di energia elettrica, dei cavidotti per il servizio telefonico e di fognatura stradale per acque bianche e nere.

Il terreno, secondo quanto previsto dal Piano di lottizzazione, coincide con la maggior parte del "Macrolotto n. 4" al quale, sottratto il lotto già edificato, rimangono assegnate le seguenti carature urbanistiche complessive:

- superficie totale pari a mq 8.738;
- superficie fondiaria pari a mq 3.211;
- superficie a verde privato mq 5.527;
- superficie netta di pavimento edificabile mq 1.422.

Si precisa che la perimetrazione e la caratura urbanistica di ciascuna delle cinque parti del macrolotto non corrisponde a precise particelle catastali per cui le valutazioni si riferiranno solo al macrolotto.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 13.01.2015, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato i mappali sopra descritti hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Z.T.O. C 2/8-PN7 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDA PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona "C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12" per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

In particolare costituiscono lotti edificabili i terreni così distinti catastalmente:

Foglio 9 omissis

Foglio 13 – mm.nn. 883, 889, 892, 894, 907, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003 e 1005.

in cui sui mappali nn. 883, 993, 995, 894, 892, 999, 1001 e 1003 sono individuate aree a Parco Privato inedificabile. La posizione delle suddette aree a verde privato e pubblico è individuata nella "Tav. 10.P –Zonizzazione" del Piano di Lottizzazione approvato, mentre le dimensioni sono precisate nella "Tav. 11.P – Limiti di inviluppo e macrolotti".

L'art. 8 delle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione (elaborato d) ammette su tutti i lotti le tipologie edilizie corrispondenti alla Classe 1, 2, 3, 5, 6 e 7 dell'Abaco dei Tipi Edilizi e cioè ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

I terreni sono parzialmente interessati dai seguenti vincoli:

1. Idrografia – zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004 – art. 11 NTO;
2. Fascia di rispetto stradale di ml 20 dalla Via Aldo Moro – SP n. 53 "Magnadola";
3. Zona P3 aree a pericolosità idraulica e idrogeologica elevata di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza (PAIL) – art. 14 NTO e art. 10 Norme Tecniche della Prima Variante al PAIL, per una fascia di ml 200 dal piede esterno dell'argine del fiume Livenza.



1.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prof. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato "Motta Sud – Ambito dei Progetto Norma n. 10 e 12";
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;
- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prof. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;
- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
 - 1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;
 - 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007;

Il sopralluogo ha evidenziato che rispetto al Piano di lottizzazione approvato non è stato realizzato il verde di lottizzazione e l'arredo delle aree destinate a verde pubblico come peraltro già evidenziato nel Certificato di collaudo tecnico parziale del 2007.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

1.10 DIVISIBILITA'

Gli immobili sono inseriti nel Piano di Lottizzazione all'interno del "Macrolotto 4".

Il macrolotto è ad oggi formato da n. 5 lotti ad ognuno dei quali sono state assegnate delle "carature urbanistiche". Tuttavia la perimetrazione e la conseguente caratura urbanistica di ciascuna delle cinque parti del macrolotto non corrisponde ad un preciso mappale catastale. Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari della vendita ed i costi di un eventuale frazionamento in singoli lotti, non risulta giustificato né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il macrolotto.

1.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.



Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e/o decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi propri.

Elementi incrementali di valore sono la possibilità di realizzare nel macrolotto le tipologie edilizie corrispondenti a ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea, in un'area a destinazione esclusivamente residenziale; elementi decrementali sono l'ubicazione in zona classificata a pericolosità idraulica ed idrogeologica in quanto nelle vicinanze della confluenza di due fiumi, la Livenza ed il Monticano.

Per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla superficie del macrolotto che, sottratto il lotto già edificato, è pari a m² 8.738, coincidenti con la superficie catastale.

Assumendo il valore di €/m² 60,00, si ottiene:

$$m^2 8.738 \times €/m^2 60,00 = € 524.280,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 1, € 524.300,00



Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted] e a carico di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413 e 984 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.

2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401

Verbale di pignoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted] e a carico di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413, 1185, 1186 e 1188 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13.

1. Iscrizione in data 29.06.2007 ai nn. 31504/8558

Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 21.06.2007 di rep. 8270 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Dona' di Piave (VE) per € 7.000.000,00, a favore di [redacted] e a carico di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 82, 827, 865, 880, 883, 905, 907, 886, 889, 890, 892, 894, 897, 899, 902, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 942 e 945 del Foglio 13.

2. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981

Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di [redacted] e a carico di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413 del Foglio 9. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

2.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile compreso all'interno del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

L'area, di forma circolare, posta nella porzione centrale della lottizzazione e mantenuta a prato, è allacciata alle reti di approvvigionamento idrico, di gas metano, alla rete di distribuzione di energia elettrica, dei cavidotti per il servizio telefonico e di fognatura stradale per acque bianche e nere.

Il terreno, secondo quanto previsto dal Piano di lottizzazione, coincide con la maggior parte del "Macrolotto n. 3" al quale sono assegnate le seguenti carature urbanistiche complessive:

- superficie totale pari a mq 7.185;
- superficie fondiaria pari a mq 4.215;
- superficie a verde privato mq 2.970;
- superficie netta di pavimento edificabile mq 5.600.



2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

2.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 13.01.2015, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato i mappali sopra descritti hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Z.T.O. C 2/8-PN7 – “Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi”.

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDA PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona “C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12” per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

In particolare costituiscono lotti edificabili i terreni così distinti catastalmente:

Foglio 9 omissis

Foglio 13 – mm.nn. 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923 in cui su porzione degli stessi mappali sono individuate aree a Parco Privato inedificabile.

Su questo macrolotto deve essere ricavata altresì un'area a Verde Primario pubblico di circa mq 3.000.

La posizione delle suddette aree a verde privato e pubblico è individuata nella “Tav. 10.P –Zonizzazione” del Piano di Lottizzazione approvato, mentre le dimensioni sono precisate nella “Tav. 11.P – Limiti di inviluppo e macrolotti.

L'art. 8 delle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione (elaborato d) ammette su tutti i lotti le tipologie edilizie corrispondenti alla Classe 1, 2, 3, 5, 6 e 7 dell'Abaco dei Tipi Edilizi e cioè ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

I terreni sono parzialmente interessati dai seguenti vincoli:

1. Fascia di rispetto fluviale di ml 150 dal piede esterno dell'argine del Fiume Livenza e del fiume Monticano, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici – D. Lgs. n. 42/2004;
2. Idrografia – zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004 – art. 11 NTO;
3. Zona P3 aree a pericolosità idraulica e idrogeologica elevata di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza (PAIL) – art. 14 NTO e art. 10 Norme Tecniche della Prima Variante al PAIL, per una fascia di ml 200 dal piede esterno dell'argine del fiume Livenza.

2.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prot. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato “Motta Sud – Ambito dei Progetti Norma n. 10 e 12”;
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;
- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prot. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;



- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
 - 1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;
 - 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007.

Il sopralluogo ha evidenziato che rispetto al Piano di lottizzazione approvato non è stato realizzato il verde di lottizzazione e l'arredo delle aree destinate a verde pubblico come peraltro già evidenziato nel Certificato di collaudo tecnico parziale del 2007.

2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

2.10 DIVISIBILITA'

Gli immobili sono identificati nel Piano di Lottizzazione come "Macrolotto 3". Al macrolotto sono state assegnate solo le "carature urbanistiche" complessive. Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari della vendita, non risulta giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il macrolotto.

2.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e/o decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi propri.

Elementi incrementali di valore sono la possibilità di realizzare nel macrolotto le tipologie edilizie corrispondenti a ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea, elementi decrementali sono l'ubicazione in zona a pericolosità idraulica ed idrogeologica elevata.

Per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla "superficie totale del lotto" così come indicata nella tabella relativa alle carature urbanistiche dei macrolotti e dei lotti, pari a m² 7.185. Si precisa che la superficie catastale del lotto è di m² 10.218.

Assumendo il valore di €/m² 60,00, si ottiene:

$$m^2 7.185 \times €/m^2 60,00 = € 431.100,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 2, € 431.100,00



3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 27.10.2010 aggiornato al 22 ottobre 2010 integrato con la nota di trascrizione relativa al pignoramento.

1. Trascrizione in data 12.10.2004 ai nn. 41971/27319

Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413 e 984 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.

2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401

Verbale di pignoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413, 1185, 1186 e 1188 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13.

1. Iscrizione in data 29.06.2007 ai nn. 31504/8558

Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 21.06.2007 di rep. 8270 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Dona' di Piave (VE) per € 7.000.000,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 82, 827, 865, 880, 883, 905, 907, 886, 889, 890, 892, 894, 897, 899, 902, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 942 e 945 del Foglio 13.

2. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981

Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di [REDACTED] - e a carico di [REDACTED] L. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413 del Foglio 9. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

3.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile compreso all'interno del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

L'area, posta nella porzione ovest della lottizzazione e mantenuta a prato, è allacciata alle reti di approvvigionamento idrico, di gas metano, alla rete di distribuzione di energia elettrica, di fognatura stradale per acque bianche e nere, dei cavidotti per il servizio telefonico.

Il terreno, secondo quanto previsto dal Piano di lottizzazione, coincide con una porzione del "Macrolotto n. 7" che, come da dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



Comunale, in seguito alla costruzione di due fabbricati condominiali, è stato frazionato diversamente da quanto previsto nella tavola del Planivolumetrico indicativo del Piano di Lottizzazione. Al macrolotto residuo corrisponde una superficie catastale di m² 3.511 alla quale resta assegnata la seguente caratura urbanistica: superficie netta di pavimento edificabile mq 1.143.

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

3.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 13.01.2015, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato i mappali sopra descritti hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Z.T.O. C 2/8-PN7 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDE PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona "C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12" per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

In particolare costituiscono lotti edificabili i terreni così distinti catastalmente:

Foglio 9 omissis

Foglio 13 – mm.nn. 943, 984, 985, 986 e 987.

L'art. 8 delle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione (elaborato d) ammette su tutti i lotti le tipologie edilizie corrispondenti alla Classe 1, 2, 3, 5, 6 e 7 dell'Abaco dei Tipi Edilizi e cioè ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

3.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prot. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato "Motta Sud – Ambito dei Progetti Norma n. 10 e 12";
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;
- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prot. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;
- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
 - 1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;
 - 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007.



Il sopralluogo eseguito non ha evidenziato difformità rispetto al Piano di lottizzazione approvato.

3.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

3.10 DIVISIBILITA'

Gli immobili sono inseriti nel Piano di Lottizzazione all'interno del "Macrolotto 7".

Il macrolotto è stato frazionato diversamente da quanto previsto nel Piano di lottizzazione in seguito all'edificazione di due fabbricati condominiali, pertanto in questa sede non è possibile individuare la perimetrazione e la conseguente caratura urbanistica residua, ad eccezione di quella relativa alla superficie netta di pavimento, sopra riportata, pari a m² 1.143. Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari della vendita ed i costi di un eventuale frazionamento in singoli lotti, non risulta giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il macrolotto.

3.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e/o decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

L'ambito è riferibile al quadrante meridionale del Comune, a 900 m in linea d'aria dalla Sede Municipale. La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi propri.

Elementi incrementali di valore sono la possibilità di realizzare nel macrolotto le tipologie edilizie corrispondenti a ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale è possibile solo con mezzi di trasporto propri.

Poiché il frazionamento del macrolotto è stato effettuato in maniera diversa da quanto previsto dal Piano di lottizzazione, per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla superficie catastale del lotto pari a m² 3.511.

Assumendo il valore di €/m² 65,00, si ottiene:

$$m^2 3.511 \times €/m^2 65,00 = € 228.215,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 3, € 228.200,00



4.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 27.10.2010 aggiornato al 22 ottobre 2010 integrato con la nota di trascrizione relativa al pignoramento.

1. Trascrizione in data 12.10.2004 ai nn. 41971/27319

Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413 e 984 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.

2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401

Verbale di pignoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413, 1185, 1186 e 1188 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13.

1. Iscrizione in data 29.06.2007 ai nn. 31504/8558

Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 21.06.2007 di rep. 8270 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Dona' di Piave (VE) per € 7.000.000,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 82, 827, 865, 880, 883, 905, 907, 886, 889, 890, 892, 894, 897, 899, 902, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 942 e 945 del Foglio 13.

2. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981

Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di [REDACTED]

e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413 del Foglio 9. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

4.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile compreso all'interno del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

L'area, posta nella porzione nord-ovest della lottizzazione è mantenuta a prato e, in una porzione del m.n. 1185, ad orto familiare. Il macrolotto è allacciato alle reti di approvvigionamento idrico, di gas metano, alla rete di distribuzione di energia elettrica, di fognatura stradale per acque bianche e nere, dei cavidotti per il servizio telefonico.

Il terreno, secondo quanto previsto dal Piano di lottizzazione, coincide con il "Macrolotto n. 8" al quale sono state assegnate le seguenti carature urbanistiche complessive:



- superficie totale pari a mq 3.190;
- superficie fondiaria pari a mq 2.453;
- superficie a verde privato mq 737;
- superficie netta di pavimento edificabile mq 1.560.

4.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

4.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 13.01.2015, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato i mappali sopra descritti hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Z.T.O. C 2/8-PN7 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDA PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona "C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12" per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

In particolare costituiscono lotti edificabili i terreni così distinti catastalmente:

Foglio 9 - m.n. 1185

Foglio 13 – mm.nn. 841, 843 e 846

in cui su porzione dei mm.nn. 1185, 841 e 846 sono individuate aree a Parco Privato inedificabile. La posizione delle suddette aree a verde privato e pubblico è individuata nella "Tav. 10.P –Zonizzazione" del Piano di Lottizzazione approvato, mentre le dimensioni sono precisate nella "Tav. 11.P – Limiti di inviluppo e macrolotti.

L'art. 8 delle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione (elaborato d) ammette su tutti i lotti le tipologie edilizie corrispondenti alla Classe 1, 2, 3, 5, 6 e 7 dell'Abaco dei Tipi Edilizi e cioè ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

4.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prot. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato "Motta Sud – Ambito dei Progetto Norma n. 10 e 12";
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;
- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prot. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;
- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;



- 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007.

Il sopralluogo eseguito ha evidenziato difformità rispetto al Piano di lottizzazione approvato relative ai lavori non eseguiti di realizzazione del verde di lottizzazione e dell'arredo delle aree destinate a verde pubblico.

4.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

4.10 DIVISIBILITA'

Gli immobili sono identificati nel Piano di Lottizzazione come "Macrolotto 8" costituito da un unico lotto al quale state assegnate le "carature urbanistiche" riportate al punto 4.7. Non risulta pertanto giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il macrolotto.

4.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e/o decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi propri.

Elementi incrementali di valore sono la possibilità di realizzare nel macrolotto le tipologie edilizie corrispondenti a ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

Per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla "superficie totale del lotto" così come indicata nella tabella relativa alle carature urbanistiche dei macrolotti pari a m² 3.190. Si precisa che la superficie catastale del lotto è di m² 3.205.

Assumendo un valore di €/m² 65,00, si ottiene:

$$m^2 3.190 \times €/m^2 65,00 = € 207.350,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 4, € 207.300,00



LOTTO 5**5.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA (TV)

INDIRIZZO: via Vivaldi

ACCESSIBILITA': i terreni sono accessibili da via Vivaldi.

5.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770

mappale	qualità	classe	superficie	R.D. €	R.A. €
82	prato	4	0.08.25	1,67	0,85
880	sem.arb.	3	2.82.07	178,18	94,69
827(*)	prato	3	0.40.31	10,19	5,20
Totale			3.30.63		

(*) Si precisa che una minima parte del m.n. 827 ricade all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione "Motta Sud". Per la determinazione di questa superficie è necessario procedere al frazionamento del mappale stesso.

5.3 CONFINI DEL LOTTO

L'intero lotto confina in senso orario, partendo da nord, con i mm.nn. 87, 85, 855, 849, 864, 824, 829, 881, 415, 416, 418, 68, 167, 1046, 757, 760, 749 e 552.

5.4 SERVITU'

Il titolo di provenienza non riporta alcuna descrizione specifica nel merito.

5.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

_____ per l'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

- Atto di compravendita del 18.12.2002 di rep. 84463 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 27.12.2002 ai nn. 59849/43277 con il quale la _____ acquista, oltre ad altri, il mm. 82 ed i mm.nn. 83 e 84 dai quali per frazionamenti successivi sono derivati rispettivamente gli attuali mappali mm.nn. 880 e 827 del Foglio 13.

5.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 27.10.2010 aggiornato al 22 ottobre 2010 integrato con la nota di trascrizione relativa al pignoramento.

- Trascrizione in data 12.10.2004 ai nn. 41971/27319

Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di _____

_____ e a carico di _____

per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413 e 984 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.



2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401

Verbale di pignoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413, 1185, 1186 e 1188 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13.

1. Iscrizione in data 29.06.2007 ai nn. 31504/8558

Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 21.06.2007 di rep. 8270 Notaio Angelo Seraio Vianello di San Dona' di Piave (VE) per € 7.000.000,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 82, 827, 865, 880, 883, 905, 907, 886, 889, 890, 892, 894, 897, 899, 902, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 942 e 945 del Foglio 13.

2. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981

Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413 del Foglio 9. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

5.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile. L'area è incolta.

Una piccola superficie di terreno, posto nella porzione est del m.n. 827, ricade all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

5.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

5.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 13.01.2015:

- i mm.nn. 82, 880 e porzione del m.n. 827, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato hanno la seguente destinazione urbanistica:
Z.T.O. C2/6 – PN 11 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".
Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDA PN 11 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.
- porzione del m.n. 827 con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato ha la seguente destinazione urbanistica:
Z.T.O. C 2/8-PN7 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".



Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDA PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona "C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12" per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

Il lotto è parzialmente interessato dai seguenti vincoli:

1. Fascia di rispetto fluviale di ml 150 dal piede esterno dell'argine del Fiume Livenza e del fiume Monticano, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici – D. Lgs. n. 42/2004;
2. Idrografia – zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004 – art. 11 NTO;
3. Fascia di rispetto stradale di ml 20 dalla Via Aldo Moro – SP n. 53 "Magnadola".

5.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante solo la porzione del m.n. 827 ricadente all'interno della lottizzazione "Motta Sud":

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prot. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato "Motta Sud – Ambito dei Progetto Norma n. 10 e 12";
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;
- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prot. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;
- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
 - 1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;
 - 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007.

Il sopralluogo eseguito ha evidenziato difformità relative alla sola superficie del m.n. 827 ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione "Motta Sud"; rispetto al Piano di lottizzazione approvato non sono stati eseguiti i lavori di realizzazione del verde di lottizzazione e dell'arredo delle aree destinate a verde pubblico.

5.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

5.10 DIVISIBILITA'

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da terreni ricadenti in zona residenziale destinata a nuovi complessi insediativi ed in cui il Piano degli interventi si attua



attraverso PUA non risulta giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

5.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi di trasporto propri. L'area non è urbanizzata ed il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) non è stato attuato.

Per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla superficie catastale del lotto pari a m² 33.063, comprensiva dell'intera superficie del m.n. 827.

Assumendo il valore di €/m² 35,00, si ottiene:

$$\text{m}^2 33.063 \times \text{€/m}^2 35,00 = \text{€ } 1.157.205,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 5, € 1.157.200,00



LOTTO 6**6.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA (TV)

INDIRIZZO: via Palladio

ACCESSIBILITA': i terreni sono accessibili da via Palladio

6.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770

Foglio 13:

mappale	qualità	classe	superficie	R.D. €	R.A. €
942	seminativo	3	0.01.28	0,81	0,43
865	seminativo	1	0.00.10	0,10	0,06
945(*)	seminativo	1	0.08.89	8,54	5,05
Totale			0.10.27		

(*) Si precisa che una piccola porzione del m.n. 945 ricade all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione "Motta Sud". Per la determinazione di questa superficie è necessario procedere al frazionamento del mappale stesso.

6.3 CONFINI DEL LOTTO

I mappali confinano in senso orario, partendo da nord, con i mm.nn. 944, 939, 984, 985, 986, 987, 943, 85, 87, 176, 88 e 844.

6.4 SERVITU'

I titoli di provenienza non riportano alcuna descrizione specifica nel merito.

6.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

██ - per l'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

1. Atto di compravendita del 21.07.2000 di rep. 76609 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 01.08.2000 ai nn. 30044/20969 con il quale la ██████████ acquista, oltre ad altri, il m.n. 90 dal quale per frazionamenti successivi sono derivati i mappali nn. 865 e 945 del Foglio 13.
2. Atto di compravendita del 18.12.2002 di rep. 84463 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 27.12.2002 ai nn. 59849/43277 con il quale la ██████████ acquista, oltre ad altri, il mm. 86 dal quale per frazionamento è derivato il m.n. 942 del Foglio 13.

6.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 27.10.2010 aggiornato al 22 ottobre 2010 ed integrato con la nota di trascrizione relativa al pignoramento.

1. Trascrizione in data 12.10.2004 ai nn. 41971/27319
Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di ██████████



[redacted] e a carico di [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413 e 984 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.

2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401

Verbale di pianoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted]

[redacted] e a carico di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 413, 1185, 1186 e 1188 del Foglio 9 e dei mm.nn. 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13.

1. Iscrizione in data 29.06.2007 ai nn. 31504/8558

Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 21.06.2007 di rep. 8270 Notaio Angelo Seraio Vianello di San Dona' di Piave (VE) per € 7.000.000,00, a favore di [redacted] e a carico di [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 82, 827, 865, 880, 883, 905, 907, 886, 889, 890, 892, 894, 897, 899, 902, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 942 e 945 del Foglio 13.

2. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981

Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di [redacted]

[redacted] e a carico di [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413 del Foglio 9. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

6.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile. L'area è incolta.

Una piccola superficie di terreno, posto nella porzione nord del m.n. 945, ricade all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

6.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

6.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 13.01.2015, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato, i terreni costituenti il lotto hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Z.T.O. C2/7 – PN 9 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDA PN 11 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

Una piccola porzione del m.n. 945 con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato ha la seguente destinazione urbanistica:



Z.T.O. C 2/8 - PN7 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDE PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona "C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12" per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

6.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante solo la porzione del m.n. 945 ricadente all'interno della lottizzazione "Motta Sud":

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prof. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato "Motta Sud – Ambito dei Progetti Norma n. 10 e 12";
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;
- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prof. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;
- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
 - 1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;
 - 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007;

6.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

6.10 DIVISIBILITA'

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da terreni ricadenti in zona residenziale destinata a nuovi complessi insediativi ed in cui il Piano degli interventi si attua attraverso PUA non risulta giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

6.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.



Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi di trasporto propri. L'area non è urbanizzata ed il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) non è stato attuato.

Per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla superficie catastale del lotto pari a m² 1.027 comprensiva dell'intera superficie del m.n. 945.

Assumendo il valore di €/m² 35,00, si ottiene:

$$\text{m}^2 1.027 \times \text{€/m}^2 35,00 = \text{€ } 35.945,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 6, € 35.945,00



AREE E CORRISPONDENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 4 della Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in data 25.07.2002 di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave: "Le aree delle sedi stradali propriamente dette, dei marciapiedi, degli slarghi e degli spazi di sosta e parcheggio, delle superfici a verde pubblico primario e secondario, degli altri spazi definiti pubblici nel Piano di Lottizzazione approvato ... omissis ... verranno ceduti gratuitamente al Comune di Motta di Livenza dopo l'esito favorevole del collaudo e la successiva consegna ...".

Le aree sopradescritte sono state pignorate e corrispondono ai seguenti mappali:

Foglio	mappale	qualità	classe	superficie	R.D. €	R.A. €
9	412	seminativo	1	0.01.71	1,68	0,97
9	1186	seminativo	2	0.04.31	3,65	2,00
9	1188	seminativo	1	0.25.29	24,82	14,37
13	875	seminativo	3	0.26.96	17,03	9,05
13	112	prato	3	0.17.15	4,33	2,21
13	114	seminativo	1	0.02.30	2,21	1,31
13	918	seminativo	1	0.32.63	31,33	18,54
13	916	seminativo	3	0.23.59	14,90	7,92
13	914	seminativo	3	0.26.59	16,80	8,93
13	879	seminativo	3	0.02.93	1,85	0,98
13	231	seminativo	1	0.00.76	0,75	0,43
13	1006	sem. arb.	2	1.24.03	103,42	57,65
13	903	seminativo	3	0.08.41	5,31	2,82
13	900	seminativo	1	0.09.40	9,03	5,34
13	404	seminativo	1	0.05.83	5,58	3,31
13	438	sem. arb.	3	0.05.70	3,59	1,91
13	893	sem. arb.	3	0.16.89	10,67	5,67
13	406	prato	4	0.00.93	0,19	0,10
13	408	prato	4	0.00.10	0,02	0,01
13	895	prato	4	0.12.19	2,46	1,26
13	891	prato	3	0.00.08	0,02	0,01
13	887	prato	3	0.10.84	2,74	1,40
13	881	sem. arb.	3	0.33.72	21,30	11,32
13	411	prato	4	0.00.05	0,01	0,01
13	414	sem. arb.	4	0.00.77	0,39	0,22
13	819	sem. arb.	3	0.00.77	0,49	0,26
13	837	seminativo	3	0.05.69	3,59	1,91
13	840	sem. arb.	3	0.00.86	0,54	0,29
13	842	sem. arb.	3	0.12.22	7,72	4,10
13	844	sem. arb.	3	0.22.42	14,16	7,53
13	849	seminativo	1	0.00.50	0,48	0,28
13	851	seminativo	1	0.00.27	0,26	0,15
13	884	prato	3	0.09.44	2,39	1,22
13	888	sem. arb.	3	0.03.96	2,50	1,33
13	898	seminativo	1	0.00.17	0,16	0,10
13	901	seminativo	3	0.00.35	0,22	0,12



13	912	seminativo	3	0.10.32	6,52	3,46
13	922	seminativo	1	0.09.43	9,05	5,36
13	944	seminativo	1	1.14.26	109,71	64,91
13	1004	sem. arb.	2	0.00.07	0,06	0,03
Totale Ha					5.83.89	

I terreni coincidono con strade di lottizzazione, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi e superfici destinate a verde pubblico primario e secondario.

La superficie complessiva è di m² 5.83.89.

Assumendo il valore di €/m² 5,00 si ottiene un valore del terreno agricolo di € 291.945,00.

Si precisa che in quest'area sono stati destinati, secondo quanto riportato nella convenzione già citata, m² 16.815 per la viabilità a strade e marciapiedi e m² 2.238 a parcheggi pubblici.

Oderzo, 09 Aprile 2015

il perito stimatore
dr. for. Cristina Rusalen



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 654/2010

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: RUSALEN dr.ssa CRISTINA

Data giuramento perito: 02.10.2014

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

LOTTO 7

7.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA (TV)

INDIRIZZO: via Marco Polo e via Vivaldi

ACCESSIBILITA': i terreni sono accessibili direttamente da via Marco Polo e da via Vivaldi

7.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770 - Catasto Terreni - FOGLIO 13:

m.n. 810 – seminativo – Cl. 1 – Ha 0.18.18 - R.D. € 17,46 - R.A. € 10,33

7.3 CONFINI DEL LOTTO

L'intero lotto confina su tutti i lati con il m.n. 944.

7.4 SERVITU'

Come riportato nella relazione notarile del Notaio Tiziana Dalla Porta di Santo Stino di Livenza, aggiornata al 22.10.2010: "*esistono servitù di elettrodotto, transito, acquedotto, fognature, parcheggio, verde attrezzato, ecc., senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici, costituite sulle superfici di uso pubblico e ove nel caso anche su quelle private a titolo permanente e nelle forme più late, ... omissis*".

7.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[REDACTED] - per l'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 21.07.2000 di rep. 76609 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 01.08.2000 ai nn. 30044/20969 con il quale la [REDACTED]



acquista, oltre ad altri, il m.n. 90, dal quale per frazionamento è derivato il mappale nn. 810 del Foglio 13.

7.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 27.10.2010 aggiornato al 22 ottobre 2010 integrato con la nota di trascrizione del 15.11.2010.

1. Trascrizione in data 12.10.2004 ai nn. 41971/27319

Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in data 01.07.2004 di rep. 6175 del Tribunale di Treviso a favore di

e a carico di

per la quota di 1/1 della piena proprietà, tra gli altri, dell'originale m.n. 90 del Foglio 13.

2. Trascrizione in data 15.11.2010 ai nn. 40784/25401

Verbale di pianoramento immobili in data 16.08.2010 di rep. 4664 del Tribunale di Treviso a favore di

e a carico di

per la quota di 1/1 della piena proprietà, tra gli altri, dell'originale m.n. 90 del Foglio 13.

1. Iscrizione in data 09.07.2008 ai nn. 27928/5981

Ipoteca giudiziale per € 1.400.000,00, a favore di

e a carico di

per la quota di 1/1 della piena proprietà degli originali mm.nn. 412, 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307, 175, 82, 810, 819, 827, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 849, 851, 865, 1188, 875, 879, 880, 881, 883, 905, 907, 884, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 942, 943, 944, 945 e 946 del Foglio 13 e degli originali mm.nn. 1185, 1186, 413 del Foglio 9.

N.B. Con annotamento del 17.09.2008 ai nn. 35945/5666 è stato svincolato il m.n. 810 del Foglio 13.

ALTRE TRASCRIZIONI RIGUARDANTI TUTTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 7

Si riportano di seguito altre trascrizioni, riguardanti tutti i lotti dal n. 1 al n. 7, riportate nella relazione notarile tra le osservazioni.

1. Trascrizione in data 06.05.1980 ai nn. 10507/8808

Convenzione bilaterale in forza di atto in data 29.04.1980 di rep. 761 Notaio Zampieri, gravante, i mappali 90 parte, 91 parte Fg. 13; Fg. 9 mappali 111, 344, 343, 321, 235, 234, 232, 233, 245, 244 parte, 247, 355, 363

2. Trascrizione in data 05.02.1993 ai nn. 2927/2325

Convenzione di lottizzazione in data 27.01.1993 di rep. 189993 Notaio De Mezzo (riguardante beni in Motta di Livenza, in particolare il m.n. 76 del Foglio 9 e altri), tra gli altri, l'originale m.n. 90 del Fg. 13.

3. Trascrizione in data 03.08.2002 ai nn. 32737/22828

Convenzione edilizia in data 25.07.2002 di rep. 2505 Notaio Vianello, riguardante, i mappali 412, 413, 984 del Foglio 9, mappali 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.

4. Trascrizione in data 12.11.2004 ai nn. 47525/30807

Convenzione edilizia in data 26.10.2004 di rep. 5016 Notaio Vianello, riguardante i mappali 412, 413, 984 del Foglio 9, mappali 83, 84, 86, 89, 90, 105, 106, 111, 112, 113, 114,



178, 231, 251, 346, 402, 404, 406, 408, 411, 414, 434, 435, 436, 437, 438, 307 e 175 del Foglio 13.

7.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale, è costituito da terreno edificabile compreso all'interno del Piano di Lottizzazione "Motta Sud".

L'area, posta nella porzione ovest della lottizzazione e mantenuta a prato, è allacciata alle reti di approvvigionamento idrico, di gas metano, alla rete di distribuzione di energia elettrica, dei cavidotti per il servizio telefonico e di fognatura stradale per acque bianche e nere.

Il terreno, secondo quanto previsto dal Piano di lottizzazione, coincide con la maggior parte del "Macrolotto n. 6A" al quale, sono assegnate le seguenti carature urbanistiche complessive:

- superficie totale pari a mq 1.818;
- superficie fondiaria pari a mq 1.317;
- superficie a verde privato mq 500;
- superficie netta di pavimento edificabile mq 942.

7.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

7.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 01.09.2015, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013, il mappale n. 810 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Z.T.O. C 2/8 - PN7 – "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi".

Tale zona è soggetta ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli artt. 24, 44, 49 e SCHEDE PN 07 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché delle Norme Tecniche specifiche del Piano di Lottizzazione.

Trattasi di una zona che nel previgente P.R.G. era definita zona "C – sottozona C2 – Progetto Norma 10-12" per la quale il P.I. conferma i contenuti del P.U.A. vigente.

In particolare il mappale costituisce lotto edificabile.

L'art. 8 delle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione (elaborato d) ammette su tutti i lotti le tipologie edilizie corrispondenti alla Classe 1, 2, 3, 5, 6 e 7 dell'Abaco dei Tipi Edilizi e cioè ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea.

7.8.2. Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per l'attuazione dei Progetti Norma 10 e 12 di prot. n. 11536 del 01.10.2001 e relative Tavole;
- Relazione Generale del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvata in data 02.05.2002;
- NTA, carature urbanistiche e tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione per attuazione progetti norma 10 e 12 del PRGC, approvate in data 02.05.2002;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2002 con approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato "Motta Sud – Ambito dei Progetti Norma n. 10 e 12";
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 2505 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 25.07.2002;



- Autorizzazione a lottizzare su terreni censiti ai Fogli 9 e 13 del Catasto Terreni per una superficie complessiva di mq 122.177 catastali, reali mq 123.768, prot. n. 11536, pratica n. 2002/109 del 28.04.2003;
- Atto integrativo e modificativo di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di rep. 5016 Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 26.10.2004;
- Permesso di costruire n. 2002/109/2 del 12.12.2006;
- Certificato del 26.06.2007 di fine lavori e regolare esecuzione delle opere ed infrastrutture realizzate a tutto il 25.06.2007 con evidenziati le opere/lavori ancora da completare quali:
 - 1) piantumazione delle essenze arboree lungo le strade di lottizzazione;
 - 2) l'arredo (semina tappeto erboso, formazione vialetti, piantumazioni, ecc.) delle aree destinate a verde pubblico;
- Certificato di collaudo tecnico parziale delle opere realizzate, del 06.08.2007;

Il sopralluogo ha evidenziato che rispetto al Piano di lottizzazione approvato non è stato realizzato il verde di lottizzazione e l'arredo delle aree destinate a verde pubblico come peraltro già evidenziato nel Certificato di collaudo tecnico parziale del 2007.

7.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

7.10 DIVISIBILITA'

Gli immobili sono identificati nel Piano di Lottizzazione come "Macrolotto 6A". Al macrolotto sono state assegnate solo le "carature urbanistiche" complessive. Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari della vendita, non risulta giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il macrolotto.

7.11 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili va inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato di beni simili, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e/o decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). La mobilità da e per il centro comunale ad oggi è possibile solo con mezzi propri.

Elementi incrementali di valore sono la possibilità di realizzare nel macrolotto le tipologie edilizie corrispondenti a ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea, in un'area a destinazione esclusivamente residenziale.

Per il calcolo del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla superficie del macrolotto pari a mq 1.818, coincidenti con la superficie catastale.



Assumendo il valore di €/m² 60,00, si ottiene:

$$\text{m}^2 1.818 \times \text{€/m}^2 60,00 = \text{€ } 109.080,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO n. 7, € 109.000,00

Oderzo, 04 Settembre 2015

il perito stimatore
dr. for. Cristina Rusalen

Allegati:

- 1) Estratto mappa riassuntivo Foglio 9 e Foglio13 del Catasto Terreni – Quadro di unione (ricevuto da Comune di Motta di Livenza);
- 2) Planimetria catastale (fornito da Comune Motta di Livenza) con individuazione dei lotti descritti in perizia dal n. 1 al n. 7;
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica del 01.09.2015;
- 4) documentazione fotografica Lotto 7, costituita da n. 3 foto;
- 5) scheda per ordinanza di vendita Lotto 7.

Per tutti gli altri allegati si fa riferimento a quanto già trasmesso per via telematica in data 28.04.2015



N-800

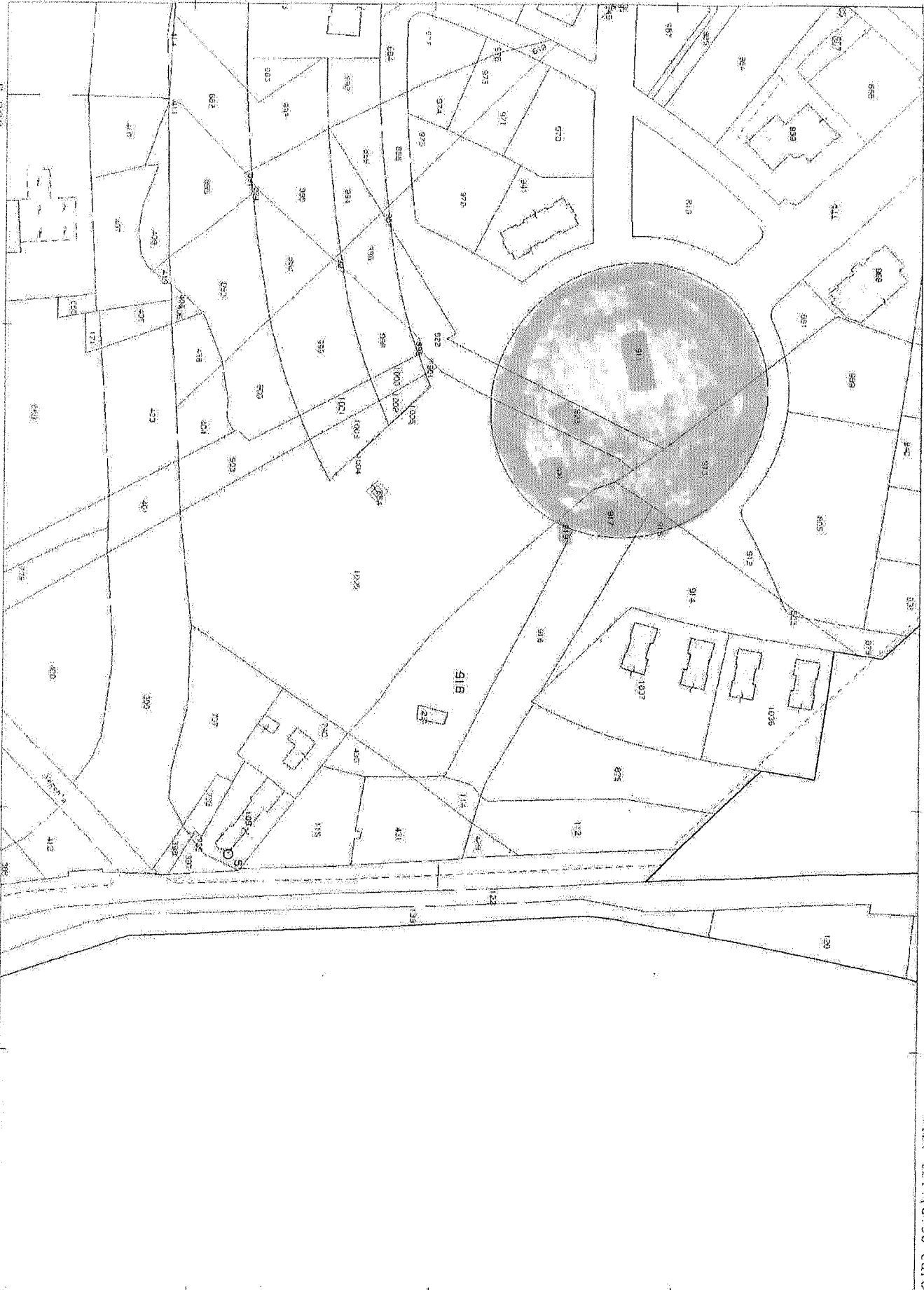
E-600



I Particella 972

N=800

E=800



1 Particella: 918

N=-600



E=700

1 Particella 837

Comune: MOTTA DI LIVENZA
Foglio 13

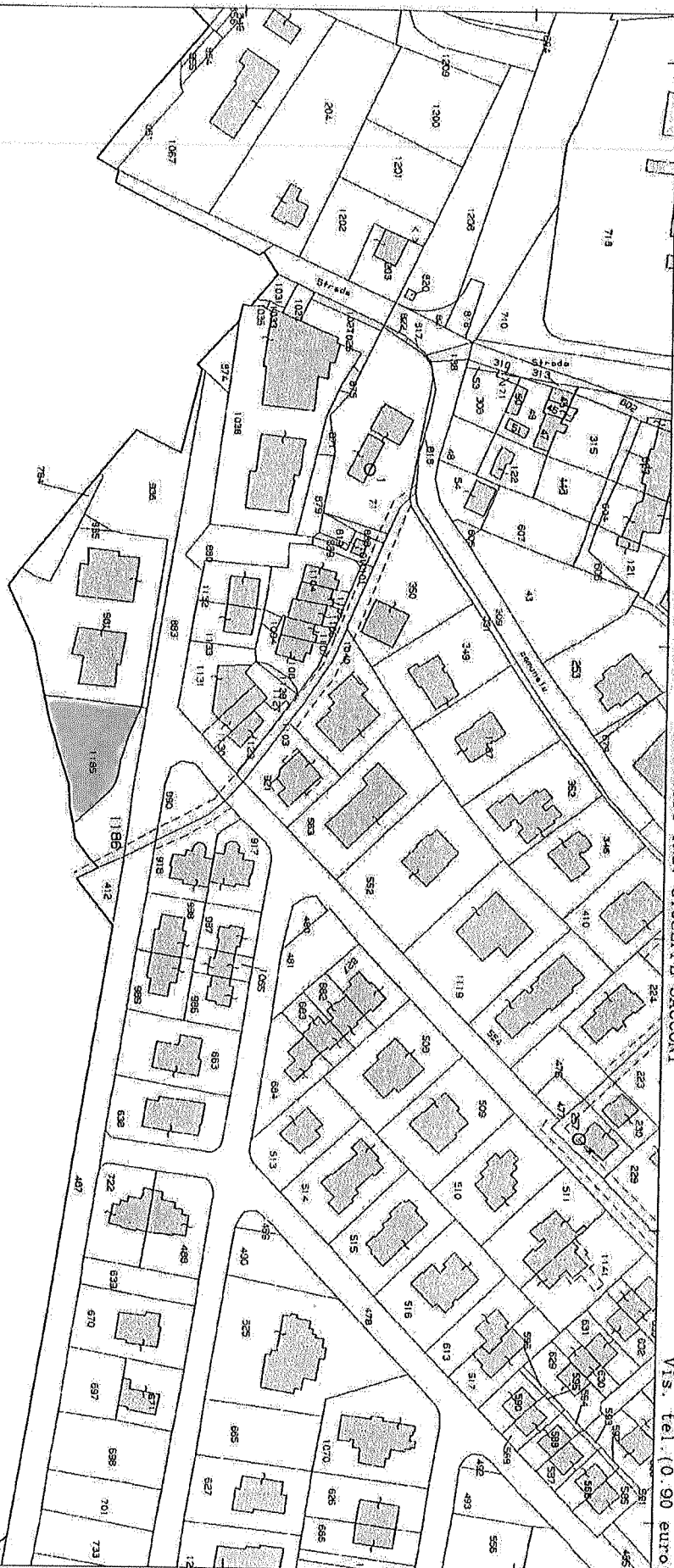
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Jan-2015 17:23
Prot. n. T222162/2015

N=600

E=500

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI



Vis. tel. (0.90 euro)

I Particellari 1186

Comune: MOTTA DI LIVENZA
Foglio: 9

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

7-Jan-2015 17:32
Prot. n. T225348/2015

N=600

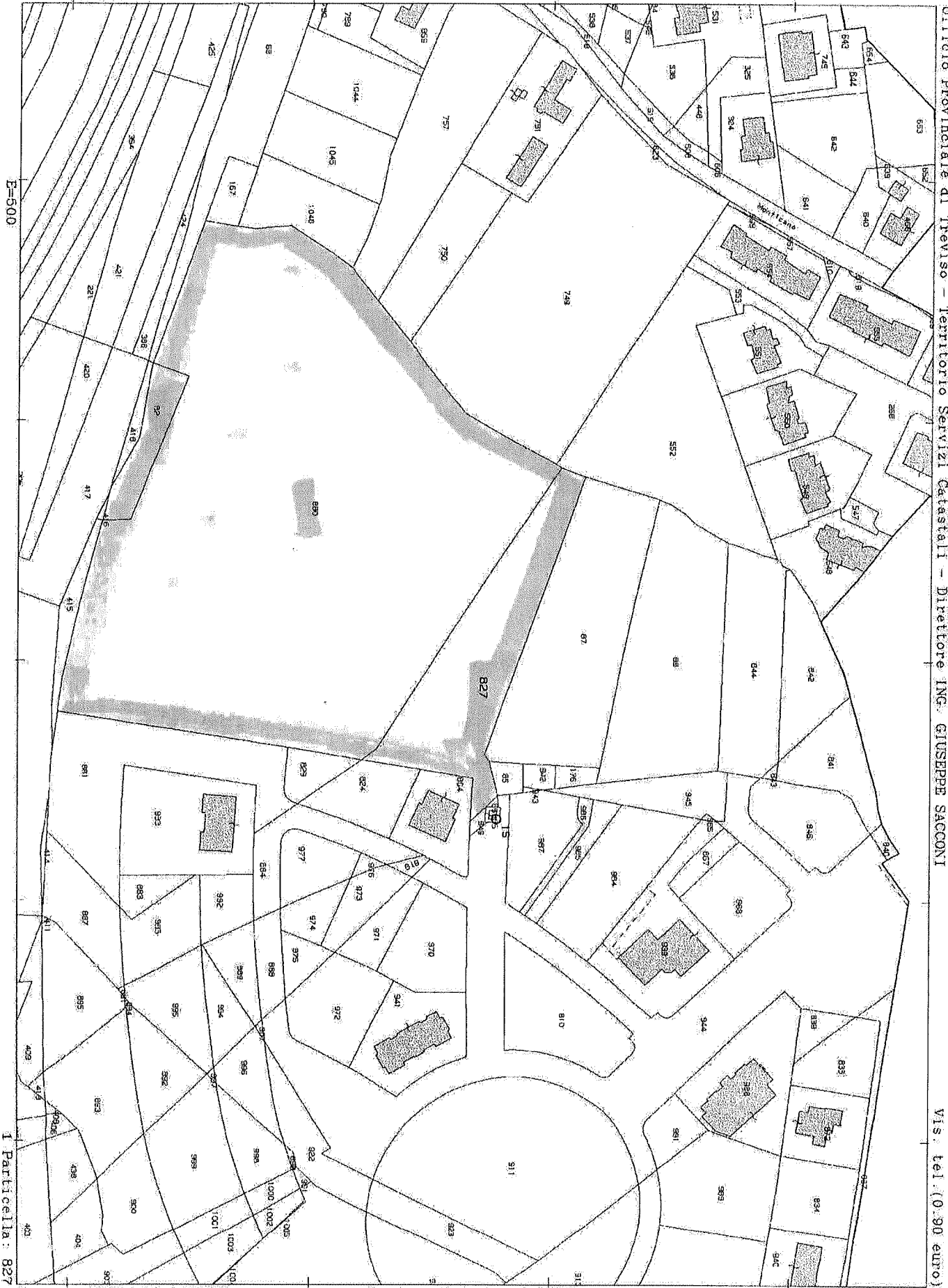
E=700



1 Particella: 837

N=800

E=600



I Particella : 827

Comune: MOTTA DI LIVENZA
Foglio: 13

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 metri

4-Mar-2015 11:54
Prot. n. T124976/2015



E=600

I Particella 972

N-800

E-500



I Particella: 827