

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **636/2013**
Giudice Esecutore: **Dott.ssa Francesca Vortali**

promossa da



contro



Esperto nominato:
ing. Mauro Bellinzani – via Mons. Paride Artico, 25 – Oderzo TV



Sommario

PREMESSA 3

QUESITO 2 3

 VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 3

 VERIFICHE CATASTALI 4

 VERIFICA ATTO D'ACQUISTO 4

QUESITO 3 4

 SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI 4

 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 4

 CONFINI 5

QUESITO 4 6

 CONFORMITÀ DATI 6

QUESITO 5 6

 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE 6

QUESITO 6 7

 UTILIZZAZIONE PREVISTA 7

QUESITO 7 7

 ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. N. 380/2001 (GIÀ ART. 17 L. 47/1985) 7

QUESITO 8 – 9 8

 DIVISIBILITÀ IN QUOTE 8

QUESITO 10 8

 STATO DI OCCUPAZIONE 8

QUESITO 11 8

 VINCOLI O SERVITÙ 8

QUESITO 12 8

 STIMA 8

QUESITO 13 ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

 ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E S.I.M. ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

QUESITO 17 9

 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA 9



PREMESSA

Il sottoscritto BELLINZANI ing. MAURO con studio in via Mons. Paride Artico, 25/3 in Oderzo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 2502, con provvedimento datato 20.02.2017 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento, contenente tutti i quesiti, viene allegato alla presente (sub 1).

In data 20.03.2017 dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici e successivamente un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuato in data 14.04.2017.

Al fine della redazione della consulenza il sottoscritto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza, per le richieste atte a recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo il vigente P.R.G.

Dell'esito delle risultanze, delle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

Quesito 2

VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messa a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto ad allegare la certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c. redatta dalla Dott.ssa Alberta Pianca Notaio in Vittorio Veneto, attestante, alla data del 29 ottobre 2013, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base dei quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che si allega (sub 2).

Il sottoscritto ha provveduto ad un'ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 13 GIUGNO 2017, che si allega (sub. 3);

1. ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 4509 Registro Generale 20214
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 106302/13167 del 14/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 01/10/2013 - Registro Particolare 19843 Registro Generale 28945
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CONEGLIANO Repertorio 1766 del 10/09/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 05/05/2016 - Registro Particolare 2433 Registro Generale 14144
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1061/11316 del 02/05/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO



VERIFICHE CATASTALI

Si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi all'Agenzia del Territorio, la mappa catastale e le visure catastali, che si allegano (sub 4).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come attestato dalla Dott.ssa Alberta Pianca Notaio in Vittorio Veneto con il certificato Notarile e verificate le visure catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso, risulta:

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO TERRENI

Comune di MOTTA DI LIVENZA

Foglio 13

• mappali 972	semin.	1 ^a	Ha. 0.12.50	Rd. 12,00	Ra. 7,10
• mappali 975	semin. arb.	3 ^a	Ha. 0.03.60	Rd. 2,27	Ra. 1,21
TOTALE			Ha. 0.16.10	Rd. 14,27	Ra. 8,31

VERIFICA ATTO D'ACQUISTO

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 04 agosto 2005 rep. n. 89591 del notaio dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso, ivi trascritto il 12.08.2005 n. 37784/23319.

Si è provveduto ad ottenere, presso il notaio dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso, copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati in capo all'esecutato, che si allega (sub. 5);

Quesito 3

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il tecnico incaricato sig. Andrea Sartoretto dell'IVG di Treviso, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 14 aprile 2017 alle ore 10.30 presso il terreno per un sopralluogo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un terreno all'interno della lottizzazione denominata "Motta sud.", situata nel comune di Motta di Livenza in via Giorgione.

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 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. Secondo quanto previsto dal Piano di lottizzazione, sono assegnate le seguenti carature urbanistiche complessive:

- superficie totale pari a mq 123.768;
- superficie fondiaria pari a mq 39.903



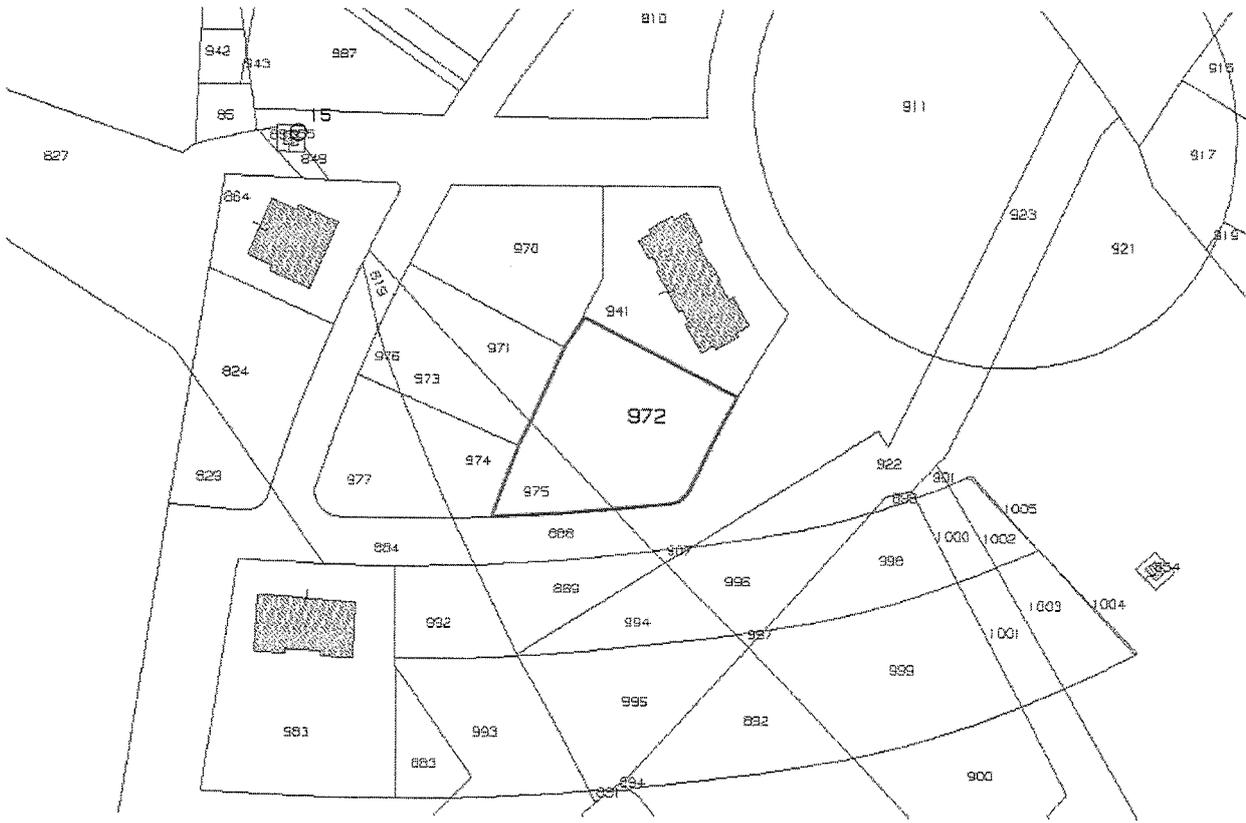
- superficie a verde mq 43.776
- superficie netta di pavimento edificabile mq 22.240.

Il lotto in oggetto ha una superficie totale pari a 1610 mq, ha forma regolare e in posizione e orientamento corretti per un'edificazione fondiaria.

CONFINI

Il lotto in un unico corpo confina con m.n. 944, m.n. 888, m.n. 974, m.n. 973, m.n. 971, m.n. 970, m.n. 941





Quesito 4

CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Allo stato attuale, le mappe catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte.
non necessita di aggiornamento.



Quesito 6

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato in data 03.10.2013 e dalle verifiche effettuate successivamente, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013, il mappale n. 972-975 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 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.

Quesito 7

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata visionata 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 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.

Quesito 8 – 9

DIVISIBILITÀ IN QUOTE

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero, considerate le caratteristiche peculiari della vendita e la dimensione del lotto, non risulta giustificata né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

Quesito 10

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono liberi da cose ed attrezzature da cantiere.

Quesito 11

VINCOLI O SERVITÙ

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 12

STIMA

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.

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. Gli immobili distano circa 900 m in linea d'aria dal centro comunale dove si trovano servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale). Elementi incrementali di valore sono la possibilità di realizzare nel lotto le tipologie edilizie corrispondenti a ville, case singole, binate, palazzine, edifici a blocco ed in linea, in un'area a destinazione esclusivamente residenziale. Nel contempo elementi decrementali sono l'alta offerta di aree e la scarsa edificazione. La lottizzazione non si è sviluppata e questo penalizza ulteriormente i futuri insediamenti.

Per il calcolo del valore commerciale del terreno si è fatto riferimento alla superficie del lotto pari a m² 1.610, coincidenti con la superficie catastale.



Assumendo il valore di €/m² 75,00, si ottiene:

$$\text{m}^2 1.610 \times \text{€/m}^2 75,00 = \text{€} 120.750,00$$

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta), viene attribuita una riduzione del 10%:

$$\text{€} 120.750,00 - 10\% = 108.675,00 \text{ €}$$

VALORE ARROTONDATO ad Euro 109.000,00 (centonovemila/00 Euro)

Quesito 17

SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

Allegato (sub.10)

Fermo restando dunque, a giudizio del sottoscritto, il valore del Lotto così come espresso nella relazione di stima, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con ciò, il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Oderzo li 13 giugno 2017

Il C.T.U.

ing. Mauro Bellinzani



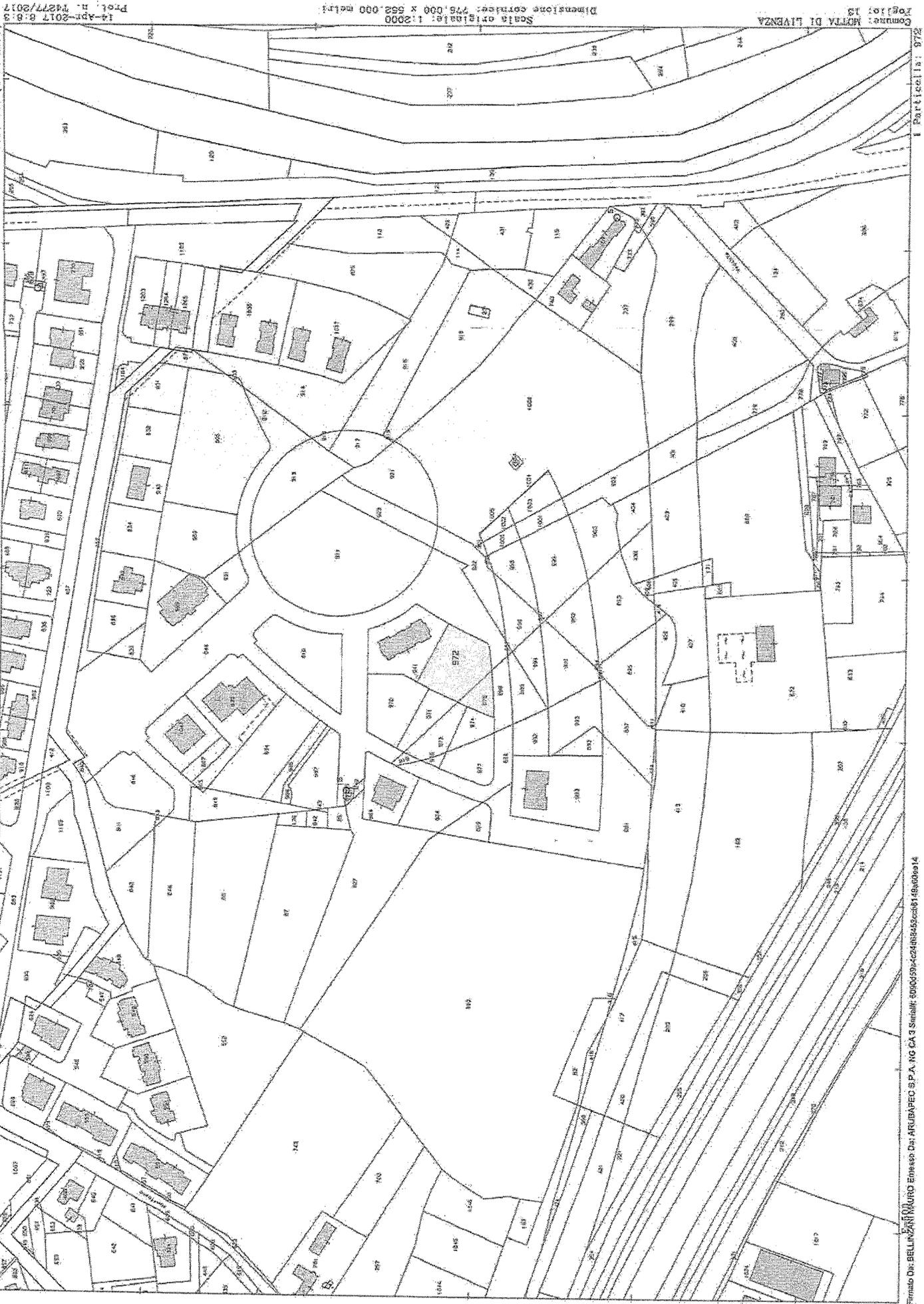
ALLEGATI:

- sub.1 VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO
- sub.2 CERTIFICATO NOTARILE
- sub.3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- sub.4 VISURE CATASTALI
- sub.5 ATTO DI COMPRAVENDITA
- sub.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- sub.7 ESTRATTO PRG
- sub.10 SCHEDE SINTETICHE CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA



Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. Lei. (0.80 euro)



Comune: MOTTA DI LIVENZA
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 75.000 X 552.000 metri
14-Apr-2017 8:8:3
Prof. N. 74277/2017

Firmato Da: BELUNZANI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SmisIR: 80001594-c2482452cb6149a0aa14



N. 900