

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II - CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 172/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Ing. Daniele Scotton



INDICE:

PREMESSA.....	3
VERIFICA DOCUMENTAZIONE.....	3
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
PROVENIENZA.....	5
FORMALITA' IPOTECARIE.....	5
LOTTO N. 1.....	11
LOTTO N. 2.....	27
LOTTO N. 3.....	41
LOTTO N. 4.....	48
DOCUMENTI ALLEGATI.....	55



RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 172/2023 promosso da GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. in qualità di mandataria di AURELIA SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avv. Pierfrancesco Jelmoni di Treviso.

PREMESSA:

In data 20.02.2024 il G.E. Dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto Ing. Daniele Scotton, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2723 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso al n. 455, quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti *ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.*, relativamente ai beni immobili di cui al procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto esperto, in data 20.02.2024, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, acquisendo poi la relativa documentazione attraverso il portale pst.giustizia.it.

Successivamente ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato, che vengono di seguito riportate.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

Il sottoscritto esperto ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile e successivamente:



- ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori ispezioni c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ha acquisito i dati catastali (estratto mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni e scheda per l'unità immobiliare e le aree urbane di cui ai lotti n. 1 e 2; estratto mappa e visure per i terreni di cui ai lotti n. 3 e 4);
- ha acquisito la documentazione relativa alle pratiche urbanistiche ed edilizie c/o l'Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza;
- ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) c/o l'Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza;
- ha acquisito la copia dell'atto di provenienza, così come trasmessa dal Notaio Laura Rolando di Venezia (atto di scissione della “Domus Group Nogesa - Forma Tre S.r.l.”).

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

I beni eseguiti sono comodamente divisibili e sono stati suddivisi in quattro lotti in base alla tipologia degli stessi.

Si riporta l'elenco dei lotti formati, tutti siti in Via Della Filanda a Motta di Livenza, all'interno della lottizzazione “Mistrall”, con la descrizione sintetica dei relativi beni oggetto di esecuzione immobiliare.



Lotto n. 1: Garage

Lotto n. 2: Aree urbane adibite a posti auto scoperti ed a verde

Lotto n. 3: Aree destinate alla viabilità veicolare ed a parcheggi

Lotto n. 4: Area destinata alla viabilità veicolare ed a parcheggi

PROVENIENZA:

I beni immobili oggetto di stima (garage, aree urbane e terreni) sono pervenuti alla SOCIETA' ESECUTATA a seguito dell'atto di scissione della "Domus Group Nogesa - Forma Tre S.r.l." del 30.09.2010, Repertorio n. 757, Raccolta n. 646, Notaio Laura Rolando di Venezia, registrato a Venezia il 06.10.2010 al n. 1006, Serie 1T, e trascritto a Treviso in data 11.10.2010 (Registro generale n. 36101 – Registro particolare n. 22305 – Presentazione n. 186 del 11.10.2010).

FORMALITA' IPOTECARIE:

Sui beni immobili oggetto di esecuzione sono state rilevate, alla data del 24.09.2024¹, le seguenti formalità ipotecarie pregiudizievoli:

¹ In data 22.03.2024 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, con lo sviluppo delle note dal 30.09.2010 in poi, ossia dall'atto di scissione della "Domus Group Nogesa - Forma Tre S.r.l.", mentre in data 24.09.2024 è stato solo verificato che non vi fossero ulteriori formalità ipotecarie pregiudizievoli sui beni immobili oggetto di esecuzione.



ISCRIZIONE CONTRO del 28.02.2020

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Treviso in data 28.02.2020 (Presentazione n. 124 del 28.02.2020 – Registro generale n. 7286 – Registro particolare n. 1087), derivante da ruolo (Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione del 26.02.2020 – Numero di repertorio 2883/11920), a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), C.F. 13756881002, per la somma totale di 61.400,40 € (Importo capitale 30.700,20 €), per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 100/100 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2, contro SOCIETA' ESECUTATA per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 100/100 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana A – Foglio 3

Mappale 758 – Subalterni 7 e 8

Unità negoziale n. 2:

CATASTO TERRENI

Comune di Motta di Livenza – Foglio 3 – Mappale 630

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana A – Foglio 3

Mappale 758 – Subalterno 9



TRASCRIZIONE CONTRO del 07.06.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Verbale di pignoramento immobili del 19.05.2023 (Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso – Numero di repertorio 2523), trascritto a Treviso in data 07.06.2023 (Presentazione n. 7 del 07.06.2023 – Registro generale n. 21113 – Registro particolare n. 15196), a favore di AURELIA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM), C.F. 15502861006, per la quota di 100/100 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro SOCIETA' ESECUTATA per la quota di 100/100 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO TERRENI

Comune di Motta di Livenza – Foglio 3

Mappali 622, 624 e 630

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana A – Foglio 3

Mappale 758 – Subalterni 7, 8 e 9

Per completezza, si riporta la nota di iscrizione del 2006, relativa all'ipoteca originaria da cui sono nate le formalità ipotecarie pregiudizievoli di cui sopra, nonché la successiva domanda di annotazione del 2008, relativamente ai soli Subalterni 7 e 8 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



ISCRIZIONE CONTRO del 07.07.2006

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 07.07.2006 (Presentazione n. 260 del 07.07.2006 – Registro generale n. 34528 – Registro particolare n. 8813), derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (Atto Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo del 29.06.2006 – Numero di repertorio 52736/21561), a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona (VR), C.F. 03231270236, per la somma totale di 1.800.000,00 € (Importo capitale 1.200.000,00 € - Durata 25 anni), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1, contro DOMUS GROUP NOGESA - FORMA TRE S.R.L. con sede in Scorzé (VE), C.F. 00469590269, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO TERRENI

Comune di Motta di Livenza – Foglio 3

Mappali 616, 621 e 626

ANNOTAZIONI:

Annotazione per restrizione di beni presentata il 30.12.2008 al Servizio di P.I. di Treviso, Registro generale n. 50473, Registro particolare n. 7680.



Si precisa che è stata riportata solo l'annotazione relativa ai beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva (Subalterni 7 e 8).

DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 30.12.2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Domanda di annotazione a iscrizione presentata a Treviso in data 30.12.2008 (Presentazione n. 365 del 30.12.2008 – Registro generale n. 50473 – Registro particolare n. 7680), derivante da restrizione di beni (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene del 25.11.2008 - Numero di repertorio 86706/25238), a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona (VR), C.F. 03231270236, relativamente all'unità negoziale n. 1, contro DOMUS GROUP NOGESA - FORMA TRE S.R.L. con sede in Scorzé (VE), C.F. 00469590269, relativamente all'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sezione Urbana A – Foglio 3

Mappale 758 – Sub. 7, 8, 10, 11, 12, 16, 28, 29, 30 e 31

Formalità di riferimento:

Iscrizione registro particolare n. 8813 del 07.07.2006



Si ribadisce che in data 30.09.2010 “Domus Group Nogesa - Forma Tre S.r.l.” si è scissa trasferendo parte del proprio patrimonio a tre società a responsabilità limitata di nuova costituzione, tra cui SOCIETA’ ESECUTATA, ed in particolare che alla stessa sono stati trasferiti i beni immobili gravati da ipoteca volontaria iscritta in forza del predetto contratto di mutuo.



LOTTO N. 1 - GARAGE

DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage all'interno del condominio "Gelsomino" sito in Via Della Filanda n. 10 a Motta di Livenza (TV).

Nello specifico, il garage è situato nell'angolo nord-ovest del piano interrato, è accessibile da Via Della Filanda mediante l'apposita rampa di accesso (Subalterno 1) e la relativa corsia (Subalterno 2), e presenta dimensioni interne pari a 2,52 m di larghezza per 5,50 m di lunghezza (la larghezza in corrispondenza dei pilastri sporgenti dal muro contro terra è pari a 2,27 m).

Le principali finiture del garage sono:

- rampa di accesso in calcestruzzo, con finitura antisdrucchiolevole a spina pesce, dotata di canaletta di raccolta delle acque meteoriche nella parte bassa (il raccordo con la corsia di manovra è realizzato con delle lamiere zincate, bugnate ed amovibili, probabilmente a protezione delle sottostanti pompe di sollevamento delle acque meteoriche);
- controllo degli accessi veicolari mediante sbarra automatica, posizionata nella parte bassa della rampa, e semaforo di sicurezza, posizionato in corrispondenza dell'accesso carraio su Via Della Filanda. Si precisa che nell'assemblea condominiale del 01.07.2024 è stato deliberato di sospendere il regolare funzionamento della suddetta sbarra che porta all'autorimessa in quanto danneggiata e con problemi di malfunzionamento



- (la sbarra è stata bloccata verso l'alto ma potrebbe essere tolta qualora tale configurazione non sia sicura);
- pavimentazioni della corsia di manovra e del garage in calcestruzzo lisciato con finitura superficiale al quarzo (colore grigio cemento);
 - solaio prefabbricato tipo "Predalle" con l'intradosso delle lastre in c.a. a vista;
 - pareti contro terra in calcestruzzo armato;
 - parete divisoria con garage altra ditta in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo "Leca";
 - soffitto e pareti, ad esclusione della parete contro terra nord-est, dipinti colore bianco;
 - portone basculante, ad apertura manuale, in lamiera zincata e verniciata colore RAL 9010 o similare (larghezza ed altezza utili rispettivamente pari a 2,20 m e 2,05 m circa)²;
 - assenza di finestre;
 - impianto elettrico con canaline, scatole di derivazione e prese a vista, comprensivo di un punto luce al neon, del relativo interruttore e di una presa di forza motrice. Si precisa che l'impianto elettrico non ha subito modifiche nel tempo e che lo stesso è a norma in quanto dotato della Dichiarazione di Conformità n. 87 del 12.10.2008, rilasciata dalla ditta Top Elettrica 2000 S.n.c. di Carbonera (TV), segnalando altresì che non è stato possibile accertare né il funzionamento dell'impianto medesimo né

² La larghezza media di un'auto, comprensiva degli specchietti laterali, risulta pari a 2,00 m circa.



l'eventuale contatore al quale è collegato (il condominio è composto da quattordici appartamenti e da quindici garage, pertanto il garage esecutato potrebbe essere collegato al contatore di un appartamento, al contatore condominiale a servizio delle parti comuni o essere semplicemente predisposto per il collegamento con un proprio contatore autonomo).

Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua con scrostamento delle pitture, ove presenti, in corrispondenza del solaio e delle pareti contro terra del garage.

I costi per le indagini propedeutiche, nonché quelli per i relativi lavori di ripristino delle pareti contro terra, dovranno essere ripartiti fra tutti i condomini, in funzione dei millesimi di proprietà, in quanto le pareti stesse rientrano nelle parti comuni dell'edificio *ex art. 1117 del Codice Civile ed ex art. 3 del Regolamento di Condominio*, mentre i costi relativi al ripristino del solaio, al di sopra del quale è presente la terrazza di un'altra abitazione condominiale, dovranno essere ripartiti tra i due condomini coinvolti, una volta accertate le cause, in ragione delle rispettive responsabilità.

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE:

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di stima si ritiene sufficiente.

CONDIZIONI LOCATIVE:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta libera precisando che al suo interno sono presenti vari materiali edili di risulta (rasanti, pitture,



casseforme in polistirolo, isolanti acustici, scope, ecc. risalenti al periodo costruttivo del condominio).

SPESE CONDOMINIALI:

Il condominio “Gelsomino” è stato amministrato, fino al 01.07.2024, da Botteon Sandra con sede in Motta di Livenza (TV), Via Corrado Gini n. 13, la quale ha fornito: il regolamento di condominio e le tabelle millesimali; il rendiconto consuntivo esercizio ordinario 2023 (dal 01.01.2023 al 31.12.2023); il preventivo esercizio ordinario 2024 (dal 01.01.2024 al 31.12.2024).

Nell’assemblea condominiale del 01.07.2024 i condomini hanno nominato, quale nuovo amministratore di condominio, la società Progetto AL S.r.l. con sede in Portogruaro (VE), Viale Giacomo Matteotti n. 7, mantenendo Botteon Sandra quale referente in loco per il condominio “Gelsomino”.

I millesimi di spettanza dell’unità immobiliare esecutata ammontano a 4,30 per la proprietà generale ed a 53,43 per la rampa e corsia garage (Subalterni 1 e 2)³.

³ I millesimi riportati sul gestionale del vecchio amministratore di condominio (Botteon Sandra), ereditati a sua volta da un precedente professionista, ammontavano rispettivamente a 4,51 ed a 55,43 e su tali valori sono sempre state ripartite le spese condominiali. Si precisa che l’attuale amministratore di condominio (Progetto AL S.r.l.) provvederà al controllo ed



Le spese per la gestione ordinaria 2023 sono state pari a 96,48 €.

Le spese previste per la gestione ordinaria 2024 sono pari a 71,75 €.

Le spese medie annue per la gestione ordinaria ammontano a 85,00 €/anno circa.

Alla data del 01.07.2024, la SOCIETA' ESECUTATA deve al Condominio 403,92 €, totalmente relativi all'esercizio ordinario.

Nell'esercizio precedente gli insoluti ammontavano a 307,44 €, totalmente relativi all'esercizio ordinario.

L'importo delle due annualità da portare in detrazione al valore dell'unità immobiliare è stato forfettariamente stimato in 500,00 €⁴.

alla revisione, ove necessario, delle tabelle millesimali, con possibili lievi variazioni rispetto a quanto riportato nella presente relazione di stima.

⁴ Si ipotizza che la vendita all'asta dell'unità immobiliare avvenga durante l'annualità contabile 2025 e che si accumulino ulteriori 100,00 € circa di insoluti (il preventivo per l'esercizio ordinario 2024 indica un saldo stimato, contabilizzando anche il fondo morosi deliberato in data 01.07.2024, pari a -480,17 €).



SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE:

La superficie commerciale è una superficie ragguagliata nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano, fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di 1,50 m.

Le dimensioni lorde del garage sono pari a 2,82 m x 5,75 m, pertanto la superficie commerciale risulta pari a 16,22 mq.

Superficie commerciale: 16,22 mq

Si specifica che la superficie lorda dell'unità immobiliare è stata determinata utilizzando le misure riportate nell'ultimo elaborato grafico assentito, precisando altresì che i rilievi metrici effettuati hanno confermato le misure di progetto.

Le superfici della rampa di accesso ai garage (Subalterno 1) e della relativa corsia (Subalterno 2) non sono state computate ai fini della superficie commerciale in quanto il loro valore, in quota parte, è stato ricompreso in quello dell'unità immobiliare oggetto di stima, così come argomentato al paragrafo "Valore del bene".



DESCRIZIONE CATASTALE:

Il bene immobile è così catastalmente identificabile:

Catasto Fabbricati

Comune di Motta di Livenza - Sezione Urbana A - Foglio 3 - Mappale 758

Subalterno 9 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 14 m² – Superficie

Totale 16 m² – Rendita 31,09 € – Via Della Filanda – Piano S1

ed inserito nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Motta di Livenza – Foglio 3 – Mappale 758 – Ente Urbano –
Superficie 981 m² (Superficie Reale)

Si precisa che l'attuale indirizzo del condominio "Gelsomino" è Via Della
Filanda n. 10.

Subalterni 1 e 2 - B.c.n.c. ai Subalterni da 9 a 23

Si ritiene che il pignoramento sia implicitamente esteso ai Subalterni 1 e 2,
anche se non citati nel relativo atto, in quanto sono catastalmente censiti
come dei beni comuni non censibili a tutti i garage, sono delle parti comuni
ex art. 1117 c.c. e sono di proprietà e d'uso comune indivisibile a tutti i
condomini del fabbricato ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento di
Condominio.



Verifica conformità catastale

Il fabbricato condominiale, di cui l'unità immobiliare esecutata fa parte, risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).

La scheda del Subalterno 9 è conforme in quanto corrisponde a quanto rilevato in loco.

INTESTATI:

Il garage è catastalmente censito come segue:

Mappale 758 - Subalterno 9

SOCIETA' ESECUTATA, proprietà per 100/100

CONFINI:

Il garage (Subalterno 9 - Piano interrato) confina in senso N.E.S.O. con muro perimetrale contro terra, muro perimetrale contro terra, corsia garage (Subalterno 2) e garage altra ditta (Subalterno 10), inferiormente con pavimentazione contro terra e superiormente con terrazza esterna abitazione altra ditta (Subalterno 26).

Il Mappale 758 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 628, Mappale 715, Mappale 618, Mappale 619, Mappale 755, Mappale 235 e Mappale 258.



SERVITU’:

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive se non quelle derivanti dalla comproprietà degli enti comuni del complesso immobiliare cui l’unità fa parte, ai sensi dell’articolo 1117 del Codice Civile, nonché i vincoli derivanti dal rapporto condominiale e dalle convenzioni di lottizzazione stipulate con il Comune di Motta di Livenza⁵.

Si precisa altresì che sono parti, cose ed impianti di proprietà e d’uso comune indivisibile a tutti i condomini del fabbricato, oltre le parti indicate dall’articolo 1117 del Codice Civile, quant’altro riportato all’articolo 3 del Regolamento di Condominio.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 02.04.2024 - Prot. n. 0005677 ed allegato alla presente relazione di stima, certifica che l’area catastalmente censita al

⁵ Convenzione Urbanistica del 26.02.1993, Repertorio n. 44873, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano ed ivi registrata il 18.03.1993 al n. 304, Serie 2, e la successiva modifica del 30.08.1999, Repertorio 73786, Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 08.09.1999 al n. 2999, con le quali l’allora ditta lottizzante si è obbligata, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Motta di Livenza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (Art. 4 della Convenzione Urbanistica originaria ed Art. 6 della modifica alla Convenzione Urbanistica).



Foglio 3, Mappale 758 del Comune di Motta di Livenza, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona C1/05 - Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento entro i centri e nuclei urbani (indice fondiario = 0,30 mq/mq)

e che tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui agli articoli 44 e 48 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2003/013 del 17.03.2003 “Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - Lotto D”;
- Permesso di Costruire n. 2003/013/2 del 16.02.2004 “Variante alla C.E. n. 2003/013 del 17.03.2003 - Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - Lotto D”;
- Rinnovo Permesso di Costruire n. 2003/013/3 del 12.12.2006 “Rinnovo Concessione n. 2003/013 del 17.03.2003 e variante Permesso di Costruire n. 2003/013/2 del 16.02.2004 - Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare in Via Della Filanda - Lotto D”;



- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 20598 del 18.12.2006 “Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - Variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 2003/013/3”;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 18967 del 11.11.2008 “Varianti in corso d’opera a Concessioni/Permessi, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire”.

L’unità immobiliare esecutata è stata dichiarata agibile dal 21.11.2008 a seguito del Certificato di Agibilità parziale n. 2003/013 del 21.11.2008⁶, precisando che i lavori sono stati ultimati in data 29.09.2008.

L’attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio dell’autorimessa privata del condominio “Gelsomino”, datata 15.05.2023, è stata protocollata in data 16.05.2023 al n. dipvfvf.COM-TV.REGISTRO UFFICIALE.I.0011825.16-05-2023.h.10:51 e la relativa ricevuta è stata trasmessa in data 28.11.2023 al n. dipvfvf.COM-TV.REGISTRO UFFICIALE.U.0029433.28-11-2023.h.11:33 (Rif. Pratica VV.F. n. 65477).

L’Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza non ha fornito ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate,

⁶ Gli alloggi allora catastalmente identificati dai Subalterni 32, 34 e 36 non erano ancora stati ultimati.



né per l'unità immobiliare oggetto di stima né per il fabbricato di cui fa parte.

Nota:

Le pratiche edilizie sono state richieste e fornite rispettivamente a mezzo pec ed e-mail, senza accesso al competente Ufficio Comunale e senza presa visione dei documenti originali contenuti nei rispettivi fascicoli, pertanto lo scrivente declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriori titoli abilitativi inerenti alla presente procedura.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., verificate le pratiche edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima, si segnala che le opere realizzate corrispondono a quanto riportato negli elaborati grafici assentiti (assenza di abusi edilizi).

SITUAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare è esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi dell'Allegato 1, Appendice A, lettera d), del Decreto 26 giugno 2015 *“Adeguamento del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”*.



SITUAZIONE SISMICA DELL'IMMOBILE:

Il Comune di Motta di Livenza è classificato come zona sismica di categoria 3 dal punto di vista amministrativo⁷ ma il fabbricato in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa sismica (D.M. 17 gennaio 2018 *Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"*) né a quelle precedenti in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica di tutto il territorio nazionale e non sono stati effettuati né interventi di miglioramento sismico né interventi di adeguamento sismico delle strutture.

VALORE DEL BENE:

Le quotazioni immobiliari nel Comune di Motta di Livenza, così come nei comuni limitrofi, sono influenzate sia dall'attuale congiuntura economica sia dallo squilibrio tra offerta (bassa) e domanda (alta) di unità ad uso garage (autorimesse).

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato valutato considerando le quotazioni immobiliari nel Comune di Motta di Livenza, lo stato manutentivo in cui si trova la stessa, l'attuale situazione economica e le attuali richieste di mercato (analisi domanda/offerta).

⁷ Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 con la quale è stato approvato il provvedimento di aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto ai sensi dell'art. 65, comma 1, della Legge Regionale 07 novembre 2003, n. 27.



I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, relativi ad autorimesse a Motta di Livenza (zona centrale) in stato conservativo normale, oscillano tra 660,00 €/mq e 880,00 €/mq (Anno 2023 – Semestre 2)⁸.

Si ritiene congruo adottare un valore di stima pari a 968,00 €/mq, ossia al valore massimo aumentato del 10%, in quanto l’intera lottizzazione è carente di posti auto ed il susseguirsi, sempre più ravvicinato, di eventi meteorici estremi, quali ad esempio le grandinate, alimenta la domanda di posti auto coperti sia da parte dei condomini sia da parte di soggetti terzi che abitano nelle vicinanze.

Valore di stima:	968,00 €/mq
Superficie commerciale:	16,22 mq

Il valore dell’unità immobiliare in condizioni ”ordinarie” viene stimato in:

$$968,00 \text{ €/mq} \times 16,22 \text{ mq} = 15.700,96 \text{ €}$$

Tenuto conto dell’età del fabbricato (16 anni), dello stato manutentivo/conservativo dell’unità immobiliare eseguita (sufficiente) e del contesto in cui è inserita l’unità immobiliare (garage all’interno di un

⁸ Ultima quotazione disponibile.



condominio in lottizzazione), è stata apportata una riduzione, legata alla vetustà dell'immobile, del 11,00%⁹.

Il valore dell'unità immobiliare, a seguito della correzione di cui sopra, viene stimato in:

$$15.700,96 \text{ €} \times 89,00\% = 13.973,85 \text{ €}$$

I valori della rampa di accesso ai garage (Subalterno 1) e della relativa corsia (Subalterno 2) sono stati ricompresi, in quota parte, nel valore dell'unità immobiliare oggetto di stima in quanto i Subalterni medesimi sono dei beni comuni non censibili comuni a tutti i garage (Subalterni da 9 a 23).

I costi da sostenere per la sistemazione delle infiltrazioni d'acqua vengono forfettariamente stimati in 1.570,10 €, ossia pari al 10% del valore dell'unità immobiliare in condizioni ordinarie.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, detratti i costi per sistemare le infiltrazioni d'acqua (1.570,10 €) e le

⁹ Il coefficiente di vetustà è stato calcolato, ai sensi dell'art. 20 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", considerando l'età del fabbricato a partire dall'ultimazione dei lavori (coefficiente di vetustà = 5 anni x 0,00% + 11 anni x 1,00% = 11,00%).



spese condominiali a carico dell'aggiudicatario (500,00 €), risulta pari a 11.903,75 €, arrotondato a 12.000,00 € (dodicimila/00 euro).

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, opportunamente corretto mediante una percentuale di abbattimento, in considerazione delle differenze tra l'acquisto all'asta e quello nel libero mercato, nonché delle peculiarità insite nella procedura:

- difficoltà a visionare il bene immobile;
- tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso del bene;
- vendita senza la garanzia per vizi sul bene.

Il valore di vendita forzata dell'unità immobiliare oggetto di stima viene valutato pari a 10.000,00 € (diecimila/00 euro) con un ribasso del 16,67% rispetto al probabile valore di mercato.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione del bene, dello stato di conservazione dello stesso nonché degli attuali valori medi di mercato per il Comune di Motta di Livenza.



LOTTO N. 2

AREE URBANE ADIBITE A POSTI AUTO SCOPERTI ED A VERDE

DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da due aree urbane situate all'esterno del condominio "Gelsomino", sito in Via Della Filanda n. 10 a Motta di Livenza (TV), e più precisamente nell'estremità sud della lottizzazione "Mistrall".

Nello specifico, l'area urbana che si sviluppa lungo il confine sud-ovest del lotto, costituita da n. 8 posti auto scoperti, presenta una larghezza media di 5,15 m ed ha una superficie di 114 mq (Subalterno 7) mentre l'area urbana situata nell'angolo nord-ovest del lotto, costituita da un'area verde in servitù consortile, ha una superficie di 20 mq (Subalterno 8), precisando nuovamente che entrambe le aree risultano all'esterno della recinzione del condominio "Gelsomino".

Il Subalterno 7, completamente asfaltato, è dotato sia della segnaletica orizzontale di delimitazione degli stalli di parcheggio¹⁰ sia della relativa segnaletica verticale (divieto di sosta - proprietà privata)¹¹ e risulta

¹⁰ I primi sette stalli presentano dimensioni pari a 2,50 m circa x 5,05/5,25 m circa mentre l'ultimo stallo, a confine con il Subalterno 8, presenta una larghezza maggiore di 2,50 m.

¹¹ La segnaletica orizzontale e verticale è stata realizzata, a cura e spese dei condomini, tra luglio 2015 e giugno 2017 (fonte Google Earth).



delimitato sia lato condominio sia lato servitù consortile mediante recinzioni in paletti e rete poggianti su muretti in c.a..

Il Subalterno 8 è completamente erbato e risulta delimitato solo lungo il confine con il Subalterno 7 mediante una recinzione in paletti e rete poggiate su un muretto in c.a..

Si precisa che nell'area urbana adibita a parcheggi (posti auto scoperti - Subalterno 7) sono presenti sia delle vasche della fognatura sia i contatori dell'acqua del condominio "Gelsomino".

STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:

Lo stato di conservazione dei beni immobili è sufficiente precisando che lo sfalcio periodico dell'erba sul Subalterno 8 viene eseguito a cura e spese del Consorzio di Bonifica.

CONDIZIONI LOCATIVE:

L'area urbana adibita a parcheggi (posti auto scoperti - Subalterno 7) è utilizzata senza titolo sia dai condomini sia da soggetti terzi che risiedono nelle vicinanze.

L'area urbana adibita a verde (Subalterno 8) non viene utilizzata in quanto ricadente all'interno della servitù consortile.



SPESE CONDOMINIALI:

Il condominio “Gelsomino” è stato amministrato, fino al 01.07.2024, da Botteon Sandra con sede in Motta di Livenza (TV), Via Corrado Gini n. 13, la quale ha fornito: il regolamento di condominio e le tabelle millesimali; il rendiconto consuntivo esercizio ordinario 2023 (dal 01.01.2023 al 31.12.2023); il preventivo esercizio ordinario 2024 (dal 01.01.2024 al 31.12.2024).

Nell’assemblea condominiale del 01.07.2024 i condomini hanno nominato, quale nuovo amministratore di condominio, la società Progetto AL S.r.l. con sede in Portogruaro (VE), Viale Giacomo Matteotti n. 7, mantenendo Botteon Sandra quale referente in loco per il condominio “Gelsomino”.

Le unità immobiliari esegutate (Subalterni 7 e 8) non hanno millesimi di spettanza, pertanto non ci sono spese condominiali da corrispondere, precisando altresì che tale situazione risulta anomala.

SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI:

Le superfici commerciali sono state assunte pari alle superfici riportate nell’elenco subalterni.

Superficie commerciale Subalterno 7:	114,00 mq
Superficie commerciale Subalterno 8:	20,00 mq



DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

Catasto Fabbricati

Comune di Motta di Livenza - Sezione Urbana A - Foglio 3 - Mappale 758

Subalterno 7 – Categoria F/1 – Consistenza 114 m² – Via Della Filanda –
Piano T

Subalterno 8 – Categoria F/1 – Consistenza 20 m² – Via Della Filanda –
Piano T

ed inseriti nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Motta di Livenza – Foglio 3 – Mappale 758 – Ente Urbano –
Superficie 981 m² (Superficie Reale)

Si precisa che le sopra descritte aree urbane fanno catastalmente parte del
condominio “Gelsomino”, il cui attuale indirizzo è Via Della Filanda n. 10,
pur essendo esterne alla recinzione condominiale.

Verifica conformità catastale

Il fabbricato condominiale, di cui le unità immobiliari esegutate fanno parte,
risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e
le unità immobiliari medesime ricadono interamente all'interno del Mappale
758, come da verifica del Tipo Mappale del 27.09.2008, Pratica n.



TV0289083, in atti dal 29.09.2008 (n. 289083.1/2008), effettuata dallo scrivente, congiuntamente con il tecnico redattore, in data 07.06.2024.

Le aree urbane risultano correttamente individuate nell'elaborato planimetrico che risulta pertanto conforme.

INTESTATI:

Le aree urbane sono catastalmente censite come segue:

Mappale 758 - Subalterni 7 e 8

SOCIETA' ESECUTATA, proprietà per 100/100

CONFINI:

L'area urbana di cui al Subalterno 7 confina in senso N.E.S.O. come segue: area urbana stessa ditta (Subalterno 8), abitazioni altre ditte (Subalterni 24 e 25), area scoperta condominiale (Subalterno 5 - Bene comune non censibile) e Mappale 755.

L'area urbana di cui al Subalterno 8 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 235, area scoperta condominiale (Subalterno 6 - Bene comune non censibile), abitazione altra ditta (Subalterno 25), area urbana stessa ditta (Subalterno 7) e Mappale 755.



Il Mappale 758 confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 628, Mappale 715 Mappale 618, Mappale 619, Mappale 755, Mappale 235 e Mappale 258.

SERVITU’:

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive se non quelle derivanti dalla comproprietà degli enti comuni del complesso immobiliare cui le unità fanno parte, ai sensi dell’articolo 1117 del Codice Civile, nonché i vincoli derivanti dal rapporto condominiale, dalle convenzioni di lottizzazione stipulate con il Comune di Motta di Livenza¹² e dalla servitù consortile.

Si precisa altresì che sono parti, cose ed impianti di proprietà e d’uso comune indivisibile a tutti i condomini del fabbricato, oltre le parti indicate dall’articolo 1117 del Codice Civile, quant’altro riportato all’articolo 3 del Regolamento di Condominio.

¹² Convenzione Urbanistica del 26.02.1993, Repertorio n. 44873, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano ed ivi registrata il 18.03.1993 al n. 304, Serie 2, e la successiva modifica del 30.08.1999, Repertorio 73786, Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 08.09.1999 al n. 2999, con le quali l’allora ditta lottizzante si è obbligata, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Motta di Livenza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (Art. 4 della Convenzione Urbanistica originaria ed Art. 6 della modifica alla Convenzione Urbanistica).



DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 02.04.2024 - Prot. n. 0005677 ed allegato alla presente relazione di stima, certifica che l'area catastalmente censita al Foglio 3, Mappale 758 del Comune di Motta di Livenza, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona C1/05 - Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento entro i centri e nuclei urbani (indice fondiario = 0,30 mq/mq)

e che tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui agli articoli 44 e 48 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2003/013 del 17.03.2003 “Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - Lotto D”;



- Permesso di Costruire n. 2003/013/2 del 16.02.2004 “Variante alla C.E. n. 2003/013 del 17.03.2003 - Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - Lotto D”;
- Rinnovo Permesso di Costruire n. 2003/013/3 del 12.12.2006 “Rinnovo Concessione n. 2003/013 del 17.03.2003 e variante Permesso di Costruire n. 2003/013/2 del 16.02.2004 - Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare in Via Della Filanda - Lotto D”;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 20598 del 18.12.2006 “Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare - Variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 2003/013/3”;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 18967 del 11.11.2008 “Varianti in corso d’opera a Concessioni/Permessi, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire”.

Si precisa che il condominio “Gelsomino” è stato edificato nel Lotto D del Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata “Mistrall” in Via Della Filanda¹³ a Motta di Livenza, realizzato a seguito del seguente iter autorizzativo:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 10.01.1992 “Adozione Piano di Lottizzazione di iniziativa privata “Mistrall” sito in Borgo Marconi”;

¹³ Allora Borgo Marconi.



- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28.05.1992 “Approvazione definitiva Piano di Lottizzazione di iniziativa privata “Mistrall””;
- Autorizzazione a lottizzare n. 91/169 del 03.11.1995 “Piano di Lottizzazione denominato “Mistrall””;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/2 del 03.11.1995 “Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione c.d. “Mistrall””;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25.01.1999 “Approvazione variante Piano di Lottizzazione “Mistrall””;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/4 del 10.05.2000 “Variante alla Concessione Edilizia n. 91/169/2 del 03.11.1995 relativa all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione residenziale c.d. “Mistrall””;
- Concessione Edilizia per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/5 del 18.03.2002 “Lottizzazione residenziale c.d. “Mistrall” - Ridefinizione planivolumetrico”;
- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 31 del 25.02.2003 “Variante al planivolumetrico del P.d.L. “Mistrall””;
- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 32 del 25.02.2003 “Modifica ambito d’intervento e



ridefinizione planivolumetrica P.d.L. “Mistrall” - Artt. 11 e 16 L.R. 61/85”;

- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 58 del 17.04.2003 “Approvazione nuova delimitazione dell’ambito di intervento e variante generale al Piano di Lottizzazione denominato “Mistrall””.

La relazione finale ed il certificato di collaudo del Piano di Lottizzazione “Mistrall” sono stati depositati c/o il Comune di Motta di Livenza in data 24.03.2016 ed assunti al n. 5340 di protocollo.

L’Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza non ha fornito ulteriori pratiche urbanistiche ed edilizie, oltre a quelle sopra citate, né per la lottizzazione “Mistrall” né per le unità immobiliari eseguite.

Nota:

Le pratiche urbanistiche ed edilizie sono state richieste e fornite rispettivamente a mezzo pec ed e-mail, senza accesso al competente Ufficio Comunale e senza presa visione dei documenti originali contenuti nei rispettivi fascicoli, pertanto lo scrivente declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriori titoli abilitativi inerenti alla presente procedura.



Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., verificate le pratiche urbanistiche ed edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza, relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima, si segnala quanto segue:

- la superficie reale del Mappale 758, all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari eseguite, è pari a 981 mq e risulta maggiore della superficie urbanistica del Lotto D, pari a 896 mq, riportata nell'ultimo elaborato grafico assentito (+85 mq);
- gli elaborati grafici urbanistici, edilizi e catastali riportano delle indicazioni tra di loro contrastanti relativamente al confine sud del Lotto D. Nello specifico, nell'elaborato edilizio il confine è stato indicato ad una distanza di 2,75 m circa dal filo esterno della recinzione condominiale (misura grafica), nell'elaborato urbanistico lo stesso confine è stato indicato ad una distanza di 5,00 m dal limite edificabile teorico (senza nessuna indicazione della recinzione condominiale), mentre nel frazionamento il limite di proprietà è stato identificato ad una distanza media di 5,15 m dal filo esterno della recinzione condominiale;
- la relazione finale del collaudatore evidenzia che è stata realizzata una superficie ad uso pubblico di 5.126,00 mq contro i 5.433,00 mq oggetto di convenzione (-307 mq), pur specificando che le superfici a parcheggio ed a verde rispettano i valori convenzionati che esprimono lo standard minimo previsto per normativa;
- l'elaborato grafico 5.v4, citato nella relazione generale del collaudatore come coincidente con lo stato di fatto eseguito delle opere di



urbanizzazione (cosiddetta tavola As-Built), riporta un'annotazione a penna con la quale una porzione dell'area a verde adiacente al confine sud del Lotto D è stata "trasformata" in un'area a parcheggio, precisando altresì che il certificato di regolare esecuzione certifica che i lavori sono stati eseguiti in conformità ai disegni del progetto autorizzato;

- i documenti acquisiti (relazioni, elaborati grafici, convenzioni urbanistiche, collaudo, ecc.) presentano alcune incongruenze, in termini di superfici, relativamente agli standard urbanistici;
- non sono state rinvenute determinazioni di approvazione del collaudo depositato, pertanto le aree e le opere di urbanizzazione primaria non possono essere cedute al Comune di Motta di Livenza.

Il Comune di Motta di Livenza, riscontrato quanto sopra illustrato ed esaminata la documentazione agli atti, non è attualmente in grado di chiarire se le aree urbane eseguite rientrano, in tutto o in parte, nelle aree a standard primario della lottizzazione "Mistrall" (parcheggi ed aree a verde) da cedere e trasferire allo stesso, a titolo gratuito, nel rispetto delle convenzioni urbanistiche sottoscritte¹⁴.

¹⁴ L'identificazione del confine urbanistico richiederebbe una revisione dell'intero Piano di Lottizzazione, le necessarie variazioni catastali, l'aggiornamento e l'approvazione del collaudo tecnico amministrativo, i dovuti atti notarili, ecc., con costi, tempi e modi da definire.



Tutto ciò premesso, la procedura non può procedere alla vendita forzata dei beni, seppur di proprietà della SOCIETA' ESECUTATA, in quanto le aree in oggetto potrebbero dover essere cedute e trasferite, in tutto o in parte, al Comune di Motta di Livenza¹⁵.

VALORE DEI BENI:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare potrebbero costituire, in tutto o in parte, delle aree a standard primario della lottizzazione "Mistrall" in Via Della Filanda (parcheggi ed aree a verde) ed in tal caso dovrebbero essere ceduti e trasferiti, a titolo gratuito, al Comune di Motta di Livenza nel rispetto delle convenzioni urbanistiche sottoscritte.

Per quanto esposto al paragrafo "Situazione ai fini delle leggi urbanistiche ed edilizie" si dichiara che i beni non hanno alcun valore di mercato (valore nullo) in quanto la procedura non può procedere alla vendita forzata degli stessi.

Si precisa infine quanto segue:

- l'area verde ricadente all'interno della servitù consortile (Subalterno 8) avrebbe comunque un valore nullo in quanto è un'area esterna al condominio, ossia non accessibile e non fruibile;

¹⁵ La cessione ed il trasferimento delle aree potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del collaudo del Piano di Lottizzazione.



- l'area a parcheggi (Subalterno 7), nella migliore delle ipotesi, dovrebbe essere ceduta gratuitamente, per circa metà della sua larghezza, al Comune di Motta di Livenza, riducendo così il numero di stalli a parcheggio da otto (a spina pesce) a quattro (in linea), con costi da sostenere paragonabili, se non addirittura superiori, al valore degli stalli medesimi (operazione economicamente non vantaggiosa), mentre, nella peggiore delle ipotesi, l'area dovrebbe essere completamente ceduta, sempre a titolo gratuito, al Comune di Motta di Livenza (operazione in perdita in quanto ci sono solo costi da sostenere).



LOTTO N. 3 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' VEICOLARE ED A PARCHEGGI

DESCRIZIONE:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti da due terreni siti in Via Della Filanda a Motta di Livenza, della superficie complessiva di 242 mq, adibiti alla viabilità veicolare ed a parcheggi della lottizzazione residenziale "Mistrall" (standard primario).

Tali aree sono situate nella porzione sud della lottizzazione e comprendono tutti i sottoservizi e le reti tecnologiche presenti (Fognatura, Illuminazione Pubblica, Acquedotto, Enel, Telecom, Gas, ecc.).

Le presenti opere di urbanizzazione sono già state collaudate ma la SOCIETA' ESECUTATA non ha mai provveduto alla cessione ed al trasferimento delle stesse al Comune di Motta di Livenza.

STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI:

Lo stato di conservazione dei beni immobili è sufficiente.

STATO DI POSSESSO:

I beni immobili fanno parte della viabilità veicolare e delle aree a parcheggio del Piano di Lottizzazione "Mistrall" in Via Della Filanda e, ancorché private, sono delle aree ad uso pubblico (i parcheggi vengono principalmente utilizzati dalle persone residenti nei condomini vicini).



DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

Catasto Terreni

Comune di Motta di Livenza - Foglio 3

Mappale 622 - Seminativo - Classe 3 - Superficie 206 m² - Reddito dominicale 1,33 € - Reddito agrario 0,69 €

Mappale 624 - Seminativo - Classe 3 - Superficie 36 m² - Reddito dominicale 0,23 € - Reddito agrario 0,12 €

Si precisa che le superfici indicate in visura sono superfici reali (SR).

Verifica conformità catastale

Le aree destinate alla viabilità veicolare ed a parcheggi, da cedere e trasferire al Comune di Motta di Livenza, risultano correttamente inserite in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) a seguito del frazionamento del 10.07.2003, Pratica n. 308281 in atti dal 10.07.2003 (n. 6046.1/2003).

Le qualità colturali riportate nelle visure catastali non corrispondono a quanto rilevato in loco ed è pertanto necessario procedere alla presentazione di un Modello 26 “*Dichiarazione variazioni della coltura*” all’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso - Territorio, con un costo stimato, comprensivo del C.I. 4% e dell’I.V.A. 22%, pari a 190,32 € circa, arrotondato a 200,00 €.



INTESTATI:

I terreni sono catastalmente censiti come segue:

Mappali 622 e 624

SOCIETA' ESECUTATA, proprietà per 100/100

CONFINI:

Il Mappale 622 confina in senso N.E.S.O. con i Mappali 515, 717, 624, 757, 756, 619 e 618.

Il Mappale 624 confina in senso N.E.S.O. con i Mappali 717, 240, 757 e 622.

SERVITU':

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive, fatta eccezione per le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche Enel, Telecom, Gas, Illuminazione Pubblica, Acquedotto, Fognatura, ecc. che si sono formate a seguito delle opere di urbanizzazione.

Si evidenzia inoltre la Convenzione Urbanistica del 26.02.1993, Repertorio n. 44873, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano ed ivi registrata il 18.03.1993 al n. 304, Serie 2, e la successiva modifica del 30.08.1999, Repertorio 73786, Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 08.09.1999 al n. 2999, con le quali l'allora ditta lottizzante si è obbligata, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Motta di Livenza le aree necessarie per le opere



di urbanizzazione primaria (Art. 4 della Convenzione Urbanistica originaria ed Art. 6 della modifica alla Convenzione Urbanistica).

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 02.04.2024 - Prot. n. 0005677 ed allegato alla presente relazione di stima, certifica che l'area catastalmente censita al Foglio 3, Mappali 622 e 624 del Comune di Motta di Livenza, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona destinata alla viabilità veicolare

e che tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'articolo 16 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE:

I beni fanno parte del Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Mistrall" in Via Della Filanda¹⁶ a Motta di Livenza, realizzato a seguito del seguente iter autorizzativo:

¹⁶ Allora Borgo Marconi.



- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 10.01.1992 “Adozione Piano di Lottizzazione di iniziativa privata “Mistrall” sito in Borgo Marconi”;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28.05.1992 “Approvazione definitiva Piano di Lottizzazione di iniziativa privata “Mistrall””;
- Autorizzazione a lottizzare n. 91/169 del 03.11.1995 “Piano di Lottizzazione denominato “Mistrall””;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/2 del 03.11.1995 “Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione c.d. “Mistrall””;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25.01.1999 “Approvazione variante Piano di Lottizzazione “Mistrall””;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/4 del 10.05.2000 “Variante alla Concessione Edilizia n. 91/169/2 del 03.11.1995 relativa all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione residenziale c.d. “Mistrall””;
- Concessione Edilizia per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/5 del 18.03.2002 “Lottizzazione residenziale c.d. “Mistrall” - Ridefinizione planivolumetrico”;
- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 31 del 25.02.2003 “Variante al planivolumetrico del P.d.L. “Mistrall””;



- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 32 del 25.02.2003 “Modifica ambito d’intervento e ridefinizione planivolumetrica P.d.L. “Mistrall” - Artt. 11 e 16 L.R. 61/85”;
- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 58 del 17.04.2003 “Approvazione nuova delimitazione dell’ambito di intervento e variante generale al Piano di Lottizzazione denominato “Mistrall””.

La relazione finale ed il certificato di collaudo del Piano di Lottizzazione “Mistrall” sono stati depositati c/o il Comune di Motta di Livenza in data 24.03.2016 ed assunti al n. 5340 di protocollo, precisando altresì che non sono state rinvenute determinazioni di approvazione del collaudo depositato, pertanto le aree e le opere di urbanizzazione primaria, seppur a titolo gratuito, non possono essere cedute e trasferite al Comune di Motta di Livenza.

L’Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza non ha fornito ulteriori pratiche urbanistiche ed edilizie, oltre a quelle sopra citate, relativamente al Piano di Lottizzazione “Mistrall”.

Nota:

Le pratiche urbanistiche ed edilizie sono state richieste e fornite rispettivamente a mezzo pec ed e-mail, senza accesso al competente Ufficio Comunale e senza presa visione dei documenti originali contenuti nei



rispettivi fascicoli, pertanto lo scrivente declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriori titoli abilitativi inerenti alla presente procedura.

VALORE DEI BENI:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare costituiscono parte dello standard primario (viabilità e parcheggi) delle opere di urbanizzazione di Via Della Filanda, pertanto dovranno essere ceduti e trasferiti, a titolo gratuito, al Comune di Motta di Livenza nel rispetto delle convenzioni urbanistiche sottoscritte.

I beni, pur possedendo un proprio valore intrinseco (costo di costruzione), non hanno alcun valore di mercato (valore nullo) in quanto gli stessi dovranno essere ceduti e trasferiti gratuitamente al Comune di Motta di Livenza¹⁷.

¹⁷ L'atto di cessione e trasferimento al Comune di Motta di Livenza ha un costo stimato di 2.500,00 €, a cui va aggiunto il costo per la variazione colturale (200,00 € circa).



LOTTO N. 4 - AREA DESTINATA ALLA VIABILITA' VEICOLARE ED A PARCHEGGI

DESCRIZIONE:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un terreno sito in Via Della Filanda a Motta di Livenza, della superficie complessiva di 709 mq, adibito alla viabilità veicolare ed a parcheggi della lottizzazione residenziale "Mistrall" (standard primario).

Tale area è situata nella porzione nord della lottizzazione e comprende tutti i sottoservizi e le reti tecnologiche presenti (Fognatura, Illuminazione Pubblica, Acquedotto, Enel, Telecom, Gas, ecc.).

Le presenti opere di urbanizzazione sono già state collaudate ma la SOCIETA' ESECUTATA non ha mai provveduto alla cessione ed al trasferimento delle stesse al Comune di Motta di Livenza.

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE:

Lo stato di conservazione del bene immobile è sufficiente.

STATO DI POSSESSO:

Il bene immobile fa parte della viabilità veicolare e delle aree a parcheggio del Piano di Lottizzazione "Mistrall" in Via Della Filanda e, ancorché privata, è un'area ad uso pubblico (i parcheggi vengono principalmente utilizzati dalle persone residenti nei condomini vicini).



DESCRIZIONE CATASTALE:

Il bene immobile è così catastalmente identificabile:

Catasto Terreni

Comune di Motta di Livenza - Foglio 3

Mappale 630 - Seminativo - Classe 3 - Superficie 709 m² - Reddito dominicale 4,58 € - Reddito agrario 2,38 €

Si precisa che la superficie indicata in visura è una superficie reale (SR).

Verifica conformità catastale

L'area, destinata alla viabilità veicolare ed a parcheggi, da cedere e trasferire al Comune di Motta di Livenza, risulta correttamente inserita in mappa al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) a seguito del frazionamento del 29.07.2003, Pratica n. 375476 in atti dal 29.07.2003 (n. 6465.1/2003).

La qualità colturale riportata nella visura catastale non corrisponde a quanto rilevato in loco ed è pertanto necessario procedere alla presentazione di un Modello 26 "*Dichiarazione variazioni della coltura*" all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso - Territorio, con un costo stimato, comprensivo del C.I. 4% e dell'I.V.A. 22%, pari a 190,32 € circa, arrotondato a 200,00 €.

INTESTATI:

Il bene sopra descritto è catastalmente censito come segue:



Mappale 630

SOCIETA' ESECUTATA, proprietà per 100/100

CONFINI:

Il Mappale 630 confina in senso N.E.S.O. con i Mappali 259, 701, 715, 555, 556 e 557.

SERVITU':

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive, fatta eccezione per le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche Enel, Telecom, Gas, Illuminazione Pubblica, Acquedotto, Fognatura, ecc. che si sono formate a seguito delle opere di urbanizzazione.

Si evidenzia inoltre la Convenzione Urbanistica del 26.02.1993, Repertorio n. 44873, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano ed ivi registrata il 18.03.1993 al n. 304, Serie 2, e la successiva modifica del 30.08.1999, Repertorio 73786, Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza, registrata a Treviso il 08.09.1999 al n. 2999, con le quali l'allora ditta lottizzante si è obbligata, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Motta di Livenza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (Art. 4 della Convenzione Urbanistica originaria ed Art. 6 della modifica alla Convenzione Urbanistica).

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 02.04.2024 - Prot. n. 0005677 ed allegato alla



presente relazione di stima, certifica che l'area catastalmente censita al Foglio 3, Mappale 630 del Comune di Motta di Livenza, con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Zona Fd/04 - aree per parcheggi (porzione)

Zona destinata alla viabilità veicolare (porzione)

e che tale area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui agli articoli 16, 55 e 59 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE:

Il bene fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Mistrall" in Via Della Filanda¹⁸ a Motta di Livenza, realizzato a seguito del seguente iter autorizzativo:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 10.01.1992 "Adozione Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Mistrall" sito in Borgo Marconi";

¹⁸ Allora Borgo Marconi.



- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28.05.1992 “Approvazione definitiva Piano di Lottizzazione di iniziativa privata “Mistrall””;
- Autorizzazione a lottizzare n. 91/169 del 03.11.1995 “Piano di Lottizzazione denominato “Mistrall””;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/2 del 03.11.1995 “Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione c.d. “Mistrall””;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25.01.1999 “Approvazione variante Piano di Lottizzazione “Mistrall””;
- Concessione Edilizia per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/4 del 10.05.2000 “Variante alla Concessione Edilizia n. 91/169/2 del 03.11.1995 relativa all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione residenziale c.d. “Mistrall””;
- Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 91/169/5 del 18.03.2002 “Lottizzazione residenziale c.d. “Mistrall” - Ridefinizione planivolumetrico”;
- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 31 del 25.02.2003 “Variante al planivolumetrico del P.d.L. “Mistrall””;
- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 32 del 25.02.2003 “Modifica ambito d’intervento e ridefinizione planivolumetrica P.d.L. “Mistrall” - Artt. 11 e 16 L.R. 61/85”;



- Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 58 del 17.04.2003 “Approvazione nuova delimitazione dell’ambito di intervento e variante generale al Piano di Lottizzazione denominato “Mistrall””.

La relazione finale ed il certificato di collaudo del Piano di Lottizzazione “Mistrall” sono stati depositati c/o il Comune di Motta di Livenza in data 24.03.2016 ed assunti al n. 5340 di protocollo, precisando altresì che non sono state rinvenute determinazioni di approvazione del collaudo depositato, pertanto le aree e le opere di urbanizzazione primaria, seppur a titolo gratuito, non possono essere cedute e trasferite al Comune di Motta di Livenza.

L’Ufficio Edilizia Privata ed Edilizia Produttiva del Comune di Motta di Livenza non ha fornito ulteriori pratiche urbanistiche ed edilizie, oltre a quelle sopra citate, relativamente al Piano di Lottizzazione “Mistrall”.

Nota:

Le pratiche urbanistiche ed edilizie sono state richieste e fornite rispettivamente a mezzo pec ed e-mail, senza accesso al competente Ufficio Comunale e senza presa visione dei documenti originali contenuti nei rispettivi fascicoli, pertanto lo scrivente declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriori titoli abilitativi inerenti alla presente procedura.



VALORE DEL BENE:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare costituisce lo standard primario (viabilità e parcheggi) delle opere di urbanizzazione di Via Della Filanda, pertanto dovrà essere ceduto e trasferito, a titolo gratuito, al Comune di Motta di Livenza nel rispetto delle convenzioni urbanistiche sottoscritte.

Il bene, pur possedendo un proprio valore intrinseco (costo di costruzione), non ha alcun valore di mercato (valore nullo) in quanto lo stesso dovrà essere ceduto e trasferito gratuitamente al Comune di Motta di Livenza¹⁹.

¹⁹ L'atto di cessione e trasferimento al Comune di Motta di Livenza ha un costo stimato di 2.500,00 €, a cui va aggiunto il costo per la variazione colturale (200,00 € circa).



Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, depositando la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, 27.09.2024

Ing. Daniele Scotton

Documenti allegati:

- 1) Elenco esecutati, intestati e residenti
- 2) Estratto mappa
- 3) Visure catastali
- 4) Elaborato planimetrico e scheda catastale (Lotti n. 1 e 2)
- 5) Estratto Piano degli Interventi
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Estratti pratiche edilizie (Lotti n. 1 e 2)
- 8) Estratti pratiche urbanistiche ed edilizie (Lotti n. 3 e 4)
- 9) Convenzioni urbanistiche
- 10) Atto di provenienza
- 11) Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- 12) Ispezioni ipotecarie
- 13) Documentazione fotografica

