

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Esecuzione immobiliare n° **464/2014**

**LOTTO UNICO**

Appartamento con garage

Treviso – Via degli Alpini, 21

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Vortali

Udienza di comparizione delle parti:

10 gennaio 2018 ore 10.00



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO**

### **Premessa**

Con provvedimento del 08.05.2017 il G.E. dott.ssa Francesca Vortali ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. disponendo che l'esperto compaia innanzi al Cancelliere per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento il giorno 23.06.2017.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 10.01.2018 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 26.07.2017 ho eseguito il sopralluogo assieme al custode del compendio immobiliare pignorato; erano presenti gli esecutati che si sono dimostrati collaborativi sia nel guidare la visita dell'immobile, sia nel fornire informazioni attinenti.

Successivamente, in data 30.10.2018, ho effettuato un sopralluogo per accertare l'avvenuta realizzazione di lavori condominiali in proprietà degli esecutati (riparazione di tubazioni dell'impianto di riscaldamento).

Segue ora la valutazione tecnica ed estimativa del bene pignorato.

### **1\_Formazione dei lotti**

Unico lotto di vendita – piena proprietà degli esecutati

Lotto costituito da appartamento e garage al piano terra.

### **2\_Ubicazione ed accessibilità del bene**

Comune: Treviso

Indirizzo: Via degli Alpini, 21 (si evidenzia che nei documenti catastali è riportato erroneamente Viale Brigata Marche).

Il bene è situato in Selvana, quartiere posizionato a nord-est rispetto il centro storico di Treviso.

Accessibilità: le unità pignorate fanno parte del complesso immobiliare denominato "Residenza ai fiumi". L'ingresso è dotato di cancelli carraio e



pedonale inseriti in una recinzione in mattoni faccia a vista; l'ampio scoperto di pertinenza, in parte destinata a parco condominiale, è delimitato da rete metallica su muretta in calcestruzzo con una siepe piantumata a ridosso.

### **3\_Identificazione catastale**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Catasto fabbricati

COMUNE DI TREVISO

Viale Brigata Marche (l'indirizzo corretto è Via degli Alpini, 21)

#### Appartamento:

Sezione C, Foglio 7, Part. 267, Sub. 39, P. T. Cat. A/2 Classe 3, Cons. 5,5 vani, Superficie mq 82, Rendita € 511,29

#### Garage:

Sezione C, Foglio 7, Part. 267, Sub. 11, P. T, Cat. C/6, Classe 6, Cons. mq 12, Rendita € 58,26

(Allegato 1)

### **4\_Confini del lotto**

#### Appartamento sub. 39:

Nord-est: atrio condominiale, altra unità residenziale;

Sud-est: muri perimetrali esterni su area condominiale;

Sud-ovest: altra unità residenziale;

Nord-ovest: muri perimetrali esterni su area condominiale.

#### Garage sub. 11:

Nord-est: altro garage;

Sud-est: muri perimetrali esterni su area condominiale;

Sud-ovest: muri perimetrali esterni su area condominiale;

Nord-ovest: altro garage.



## **5\_ Servitù attive o passive**

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

## **6\_ Ditta intestataria**

Vedi allegato 1

## **7\_ Provenienza del bene**

Atto di compravendita in data 15 aprile 2002 Repertorio n. 118151 Racc. 16650  
Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in Treviso, trascritto a Treviso in data 24  
aprile 2002 ai nn. 16413/11675.

*(Allegato 12)*

## **8\_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie**

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato Notarile ai sensi dell'art. 565 C.P.C. redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 24 settembre 2014:

8.1 Trascrizione in data 09/09/2014 ai nn. 24376/18067 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento immobiliare in data 23/07/2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso a favore di FINDOMESTIC BANCA S.P.A. con sede in Firenze C.F. 03562770481;

8.2 Iscrizione in data 24/04/2002 ai nn. 16414/3318 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi da Treviso del 15/04/2002 a favore SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino, codice fiscale 06210280019.

## **9\_ Descrizione generale del lotto**

I beni oggetto della presente relazione sono situati in un fabbricato realizzato negli anni '70 nel quartiere Selvana in prossimità del fiume Storga.

Il complesso si sviluppa in tre piani fuori terra e presenta quattro vani scala distinti che servono sette appartamenti ciascuno; all'appartamento oggetto della



presente relazione si accede dall'ingresso distinto dal civico 21/III. L'atrio condominiale presenta pavimenti in marmo e portoncino di ingresso metallico con specchiature in vetro. L'area scoperta, condivisa con altra immobile, è piantumata con alberi d'alto fusto ed arbusti.

La tipologia strutturale è caratterizzata da telaio di travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento e fondazioni in c.a. Le murature perimetrali di tamponamento e di partizione interne sono in laterizio.

L'appartamento, situato al piano terra, è così composto:

ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere e un bagno.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto di raffrescamento monosplit;
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in acciaio lamellare;
- impianto televisivo con antenna parabolica;
- portoncino di ingresso blindato;
- porte interne tamburate in legno nella zona notte e con specchiature in vetro nella zona giorno;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, zanzariere e tapparelle in pvc;
- pavimenti in marmo in ingresso, corridoio, soggiorno e nella camera a nord;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica nella cucina e nel bagno (si evidenzia un parziale distacco delle piastrelle del rivestimento nel servizio igienico);
- pavimenti in parquet nella camera a ovest;
- pavimenti in gres nella camera a est;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica in bagno;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

Recentemente è stata eseguita la riparazione dei tubi del riscaldamento condominiale: all'interno dell'appartamento sono state intercettate le tubazioni e



ripristinati i pavimenti della cucina con le piastrelle originarie mentre per la camera si è provveduto con piastrelle diverse.

Il garage è situato al piano terra. L'unità è dotata di portone basculante con struttura metallica e tamponamento in legno. Il pavimento è in calcestruzzo liscio.

### **Stato di conservazione e manutenzione**

L'immobile presenta le finiture del periodo di costruzione e considerata la vetustà risulta in buone condizioni di manutenzione anche per quanto riguarda le parti comuni. Si evidenzia che alcune piastrelle del bagno risultano marcatamente usurate nel pavimento e sollevate nel rivestimento.

(Allegato 9)

<b>DATI DIMENSIONALI</b>				
Descrizione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>GARAGE</i>	12	14	0,50	7
<i>APPARTAMENTO</i>		84	1,00	84
<i>Ingresso</i>	4			
<i>Soggiorno</i>	16			
<i>Cucina</i>	9			
<i>Corridoio</i>	2			
<i>Bagno</i>	5			
<i>Camera 1</i>	9			
<i>Camera 2</i>	15			
<i>Camera 3</i>	11			
<b>SOMMANO</b>	<b>83</b>	<b>98</b>		<b>91</b>

(Allegato 10)



## 10\_Destinazione urbanistica

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel P.R.G.:

- Z.T.O. B.1 Residenziale a elevata densità

Essa risulta interessata, per la presenza del fiume Storga, alla Zona di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva.

Gli interventi sono normati dall'art. 38 (Z.T.O. B.1) e dall'art. 23 punto 6 (Fasce di rispetto) delle Norme Tecniche di Attuazione.

(Allegato 4-5)

## 11\_Conformità

### 11.1 Conformità urbanistica-edilizia

L'intero fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio delle licenze edilizie in data 03/05/1971 n. 14/7-71 e variante in corso d'opera in data 07/01/1972 n. 13/40-71. In data 12/01/1972 prot. n. 32138 è stata rilasciata l'abitabilità dal giorno 28/12/1971.

Dal confronto tra gli elaborati autorizzati e lo stato rilevato si evince che non è stata realizzata la finestra prevista nel garage.

L'installazione dell'unità esterna dell'impianto di climatizzazione e dell'antenna parabolica televisiva non risulta autorizzata da alcun titolo edilizio.

(Allegato 6-7-8-10)

### 11.2 Sanatoria edilizia

Le valutazioni di seguito esposte, effettuate dopo aver interpellato i tecnici comunali preposti alle sanatorie edilizie, devono costituire indicazione di massima poiché i valori stimati potranno subire delle variazioni anche in funzione degli onorari richiesti dal professionista incaricato per la redazione della sanatoria.

Le opere descritte al punto 11.1 si configurano ai sensi della Legge 380/2001 art. 37 quali: *Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla segnalazione di inizio attività e accertamento di conformità*; il comma 1 riporta: *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria*



pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Si stimano quindi i seguenti costi:

- sanzione pecunaria	€ 516,00
- onorari spettanti al professionista per pratica sanatoria e diritti amministrativi	€ 2.000,00
sommano per costi sanatoria edilizia	€ 2.516,00

*I valori delle sanzioni dovranno essere ratificati dal Comune in sede di richiesta di sanatoria.*

La presentazione della sanatoria è vincolata all'autorizzazione dell'assemblea condominiale; si ritiene comunque che in caso di diniego il costo della sanatoria possa essere equiparato a quello della rimozione dell'unità esterna dell'impianto di climatizzazione, dell'antenna parabolica televisiva ed al tamponamento in muratura della finestra.

### 11.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali rispecchiano quanto rilevato in fase di sopralluogo e risultano quindi sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

*(Allegati 2 - 3 )*

### 11.4 Conformità degli impianti

L' esecutato ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti.

## 12\_Disponibilità dell'immobile

Gli immobili risultano occupati dalla famiglia degli esecutati.

## 13\_Oneri condominiali

Le unità immobiliari fanno parte della "Residenza ai fiumi" condominio amministrato dal geom. [REDACTED] [REDACTED]



MODULARIO  
F. C.C.S.T. 306



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

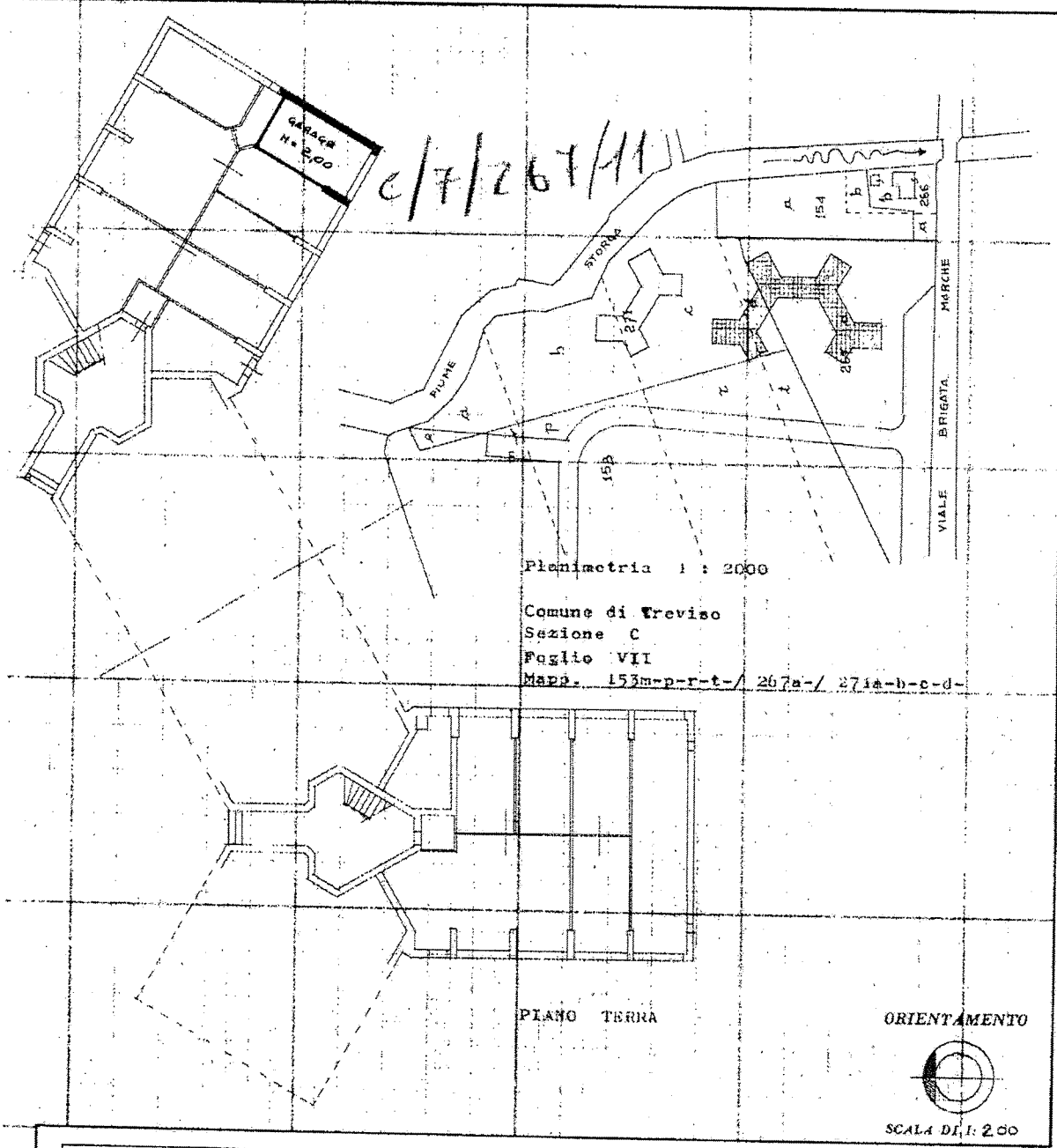
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939, N. 1037)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TREVISO**

Viale BRIGATA MARCHE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	N° 0004863
PROF. N°	
DATA	



Compilata dal **geometra mazzoli mirando marcello**

Iscritto all'Albo de **geometri** della Provincia di **treviso**

DATA **26-11-1971**

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 267 - Subaltemo 11 >  
VIALE BRIGATA MARCHE piano: T;



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

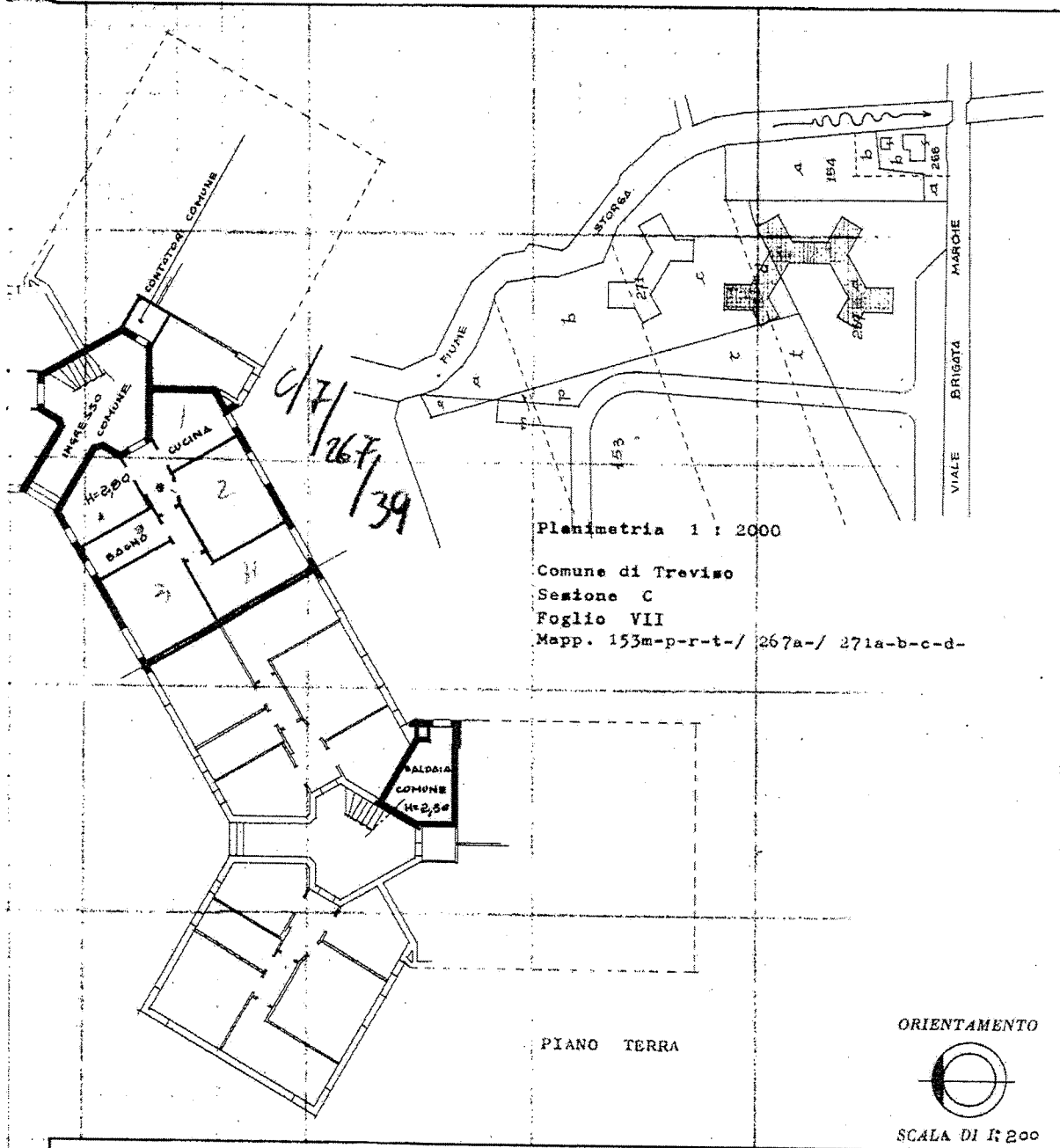
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO

Viale BRIGATA MARCHE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

26/11/71  
39



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	N° 0004004
PROT. N°	

FIGIOGRAFIA 45

Compilata dal **geometra mazzoli mirando marcello**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de **geometri**  
della Provincia di **treviso**  
Data **26-11-1971**  
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2017 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 267 - Subaltemo 39 >