

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 73/2016

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico in data 09.02.2019.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 17.07.2019.

In data 02.05.2019 si è svolto il sopralluogo ricognitivo, presente il custode del bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

E' costituito da un appartamento a piano primo, un magazzino a piano terra e un garage a piano terra in corpo staccato.

L'unità immobiliare ha diritto alle quote millesimali proporzionali sulle parti comuni indivisibili dell'edificio a norma degli artt. 1117 e 1118 del C.C. e in particolare: dell'ingresso, del corridoio, del vano scale, dell'area esterna (comuni a tutti gli alloggi del fabbricato) individuata con i MN 2277 e MN 2315.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 TREVISO, via S. Antonino n. 175

Il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a tre piani fuori terra; si accede all'edificio dall'area scoperta condominiale che dalla la strada comunale conduce al portone di ingresso rialzato di un gradino, e attraverso il vano scala condominiale al piano primo; si accede al garage, a piano terra, da area esterna comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO (codice L407) SEZIONE I - FOGLIO 1

Catasto fabbricati

MN 427 - sub. 3 – via sant'Antonino n. 175 - piano T-1 - Cat. A/4 - Cl. 4 – vani 4,5 –
sup. cat. mq 73 – escluse aree scoperte mq 73 - RC € 227,76.

MN 2277 - sub. 3 – via Edmondo Matter - piano T - Cat. C/6 - Cl. 5 – consistenza mq
12 – superficie catastale mq 12 - RC € 49,58.

CONFINI DEL LOTTO

MN 427 - sub. 3, appartamento, piano primo: Nord ed Est distacco su muro
perimetrale, Sud con altra unità condominiale e vano scala, Ovest distacco su muro
perimetrale e parzialmente su altra unità condominiale.

MN 2277 - sub. 3, garage piano terra: Nord con strada di accesso; Est ed Ovest con
altra unità, Sud distacco su muro perimetrale.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" ½ proprietà

- Esecutato "2" ½ proprietà

Atto di compravendita Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 05/11/2002, Rep. n.
88289, raccolta n. 30455, trascritto a Treviso in data 06/11/2002 ai nn. 50519/36564.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 23/02/2016 n.ri 5474/3794

Verbale di pignoramento immobili in data 14/01/2016 n.rep. 12903/2015 Tribunale di
Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Padova, p.iva
[REDACTED] contro Esecutati "1" e "2" ciascuno per la quota di ½ di proprietà,
ipotecati i beni in Treviso, sez. I, fg. 1, MN. 427 sub. 3 e MN 2277 sub. 3.

Iscrizioni

Iscrizione in data 06/11/2002 n.ri 50521/9672

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Enrico Fumo in Treviso rep.n. 88290 del 05/11/2002, complessivi € 200.000,00 di cui capitale € 100.000,00 per una durata di 25 anni, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, p.iva [REDACTED] contro Esecutati "1" e "2", per la quota di ½ ciascuno di proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. I, fg. 1, MN. 427 sub. 3 e MN 2277 sub. 3.

Risulta trascritta in data 06/11/2002 ai nn. 50520/36565 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 05/11/2002 rep.n. 88289.

Risulta trascritta in data 28/08/2018 ai nn. 30556/21649 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 05/11/2002 rep.n. 88289.

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 03/03/2016.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile pignorato si trova a Treviso, a 2 km dal centro, inserito in un quartiere a carattere economico popolare originato negli anni del secondo dopoguerra con il piano di ricostruzione post bellica promosso dallo Stato e realizzato dal Demanio pubblico. Nell'intorno ci sono piccoli condomini di vecchia e nuova costruzione e case a schiera di recente edificazione. Nelle vicinanze ci sono attività commerciali a carattere rionale, la fermata dell'autobus è nelle vicinanze. Le parti comuni, spazi esterni, ingresso e scala hanno finiture di tipo economico-popolare: portone di ingresso di legno e scale in graniglia di marmo; l'area esterna condominiale è finita ad aiuole, percorsi pedonali e carrabili in cemento. Il condominio nel suo complesso appare non mantenuto con scrostamenti di intonaci; l'area condominiale sul retro, alla data del sopralluogo, era parzialmente occupata da una recinzione di cantiere per la prevista riqualificazione di alcuni alloggi rimasti in proprietà del Comune.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento situato a piano primo in un edificio a tre piani fuori terra con otto appartamenti, il magazzino è collocato a piano terra; il garage è posizionato in corpo staccato realizzato in prefabbricato di lamiera (superfici interne indicate come descrittori della consistenza):

- Appartamento a piano primo, superfici interne nette: altezza ml 3,02, corridoio di ingresso (mq 8,12), soggiorno (mq 12,12), cucina (mq 5,84), bagno (mq 4,04), camera matrimoniale (mq 17,26), camera singola (mq 13,53); superficie lorda di mq 73,53;
- Magazzino a piano terra, superficie interna netta: altezza ml 3,03 (mq 3,51) ; superficie lorda di mq 5,29;
- Garage a piano terra, superficie interna netta: altezza ml 2,07: vano (mq 11,58).

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	73,53	1,00	73,53
Magazzino	5,29	0,25	1,32
Garage	11,58	0,50	5,79
Sommano			80,64

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di conservazione; vi sono tracce di umidità in varie parti dell'alloggio in corrispondenza delle pareti esterne con presenza di scrostamenti; non c'è la presenza di impianto di riscaldamento, e le stanze vengono riscaldate con termosifoni elettrici; il tubo di scarico delle acque del bagno è posizionato esterno alla muratura; le finiture nel complesso sono di tipo economico-popolare, vetuste.

	APPARTAMENTO. <u>Pavimenti.</u> Piastrelle di varie tipologie e dimensioni in tutto	
	l'alloggio. <u>Rivestimenti.</u> Piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona cottura.	
	<u>Serramenti.</u> Porte interne in legno tamburato, verniciate; serramenti finestre in legno	
	con vetrocamera in soggiorno e cottura, a telaio semplice verniciato, senza	
	vetrocamera nelle altre stanze, oscuri in legno; porta di ingresso di tipo semplice,	
	non blindata, impiallacciata in legno; davanzali in marmo, scelta economica-	
	commerciale. <u>Tinteggiature.</u> tinteggiatura a civile. <u>Impianto idrico-sanitario.</u> Sanitari e	
	rubinetteria in mediocre stato, lavandino, wc, doccia; attualmente il riscaldamento	
	dell'acqua per usi sanitari avviene attraverso boiler posizionato in bagno. <u>Impianto di</u>	
	<u>riscaldamento.</u> Privo di riscaldamento. <u>Impianto elettrico.</u> Non a norma, senza	
	certificazione, gli interruttori salvavita sono posizionati sopra la porta di ingresso.	
	<u>Impianto citofonico.</u> Con citofono non funzionante. <u>Impianto televisivo.</u> Non presente.	
	<u>Acqua:</u> da acquedotto. <u>Fognatura:</u> impianto fognario. <u>Energia elettrica:</u> allacciamento	
	a rete.	
	MAGAZZINO. Pavimento in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiate, porta di	
	accesso in legno "a staccionata", finestra in legno, allacciamento a rete elettrica.	
	GARAGE. Pavimento in cemento liscio, pareti, soffitto e basculante in lamiera	
	verniciata.	
	<u>DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'</u>	
	Destinazione urbanistica	
	L'edificio si trova, nel vigente Piano Regolatore Comunale di Treviso, in zona	
	omogenea ZTO B2/31 "Residenziale a media densità" art. 39, area a moderato	
	rischio idraulico con terreno impermeabile, art. 23 punto 10 bis, comprende le parti	
	della città caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di	
	aree destinate a giardino e visibili dalla strada. La destinazione di zona è	

residenziale, sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza) purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Per gli edifici residenziali esistenti, nella sottozona B.2, sono ammessi, tramite Intervento Edilizio Diretto, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia)

Conformità edilizia

Presso l'archivio storico e corrente del Comune di Treviso non è stata rinvenuta la concessione edilizia dell'edificio né l'abitabilità; nel fascicolo per la richiesta di posizionamento dei box garage del 1975 è stato reperito un grafico generico di progetto con timbro "Commissione Edilizia - Parere Favorevole" in data 14/02/1979, privo di indicazioni catastali e di stradario, rappresentante piante, prospetti e sezioni di un edificio con caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali tali da potersi probabilmente ricondurre all'edificio nel quale è inserito il bene oggetto di stima.

La ricerca catastale storica (al fine di individuare catastalmente il mappale originario prima dei frazionamenti e, con tali dati, poter effettuare una nuova ricerca presso l'archivio corrente e archivio storico del Comune di Treviso), ha avuto nuovamente esito negativo. Essendo l'edificio dalla sua origine destinato all'edilizia economica popolare, come si evince dall'intestazione dell'accatastamento, ho effettuato una ricognizione presso l'A.T.E.R. di Treviso: mi è stato riferito che tale tipologia di immobili è stata da loro gestita fino al 2017 per quegli alloggi rimasti in proprietà del Comune, avuti per cessione diretta da parte del Demanio. Il progetto dell'immobile, rientrando nel Piano di Ricostruzione nazionale del secondo dopoguerra con

caratteristiche d'urgenza, gestione massiva e semplificata e pertanto, nella prassi, in molti casi non seguiva iter amministrativi analoghi a quelli dei soggetti privati. La standardizzazione della tipologia ripetitiva dell'immobile e dell'urbanizzazione rendeva superflua la presentazione di progetti e la richiesta di agibilità nello specifico per ogni edificio realizzato che pertanto venivano edificati seguendo sempre lo stesso schema senza presentazione di documentazione.

Da colloquio con l'Ufficio Lavori Pubblici di Treviso mi confermavano che non esistono agli atti, per quanto di loro competenza, documentazione tecnica autorizzativa in merito ad edifici di questa tipologia, limitandosi l'ufficio alla sola manutenzione degli immobili.

A conferma di quanto sopra esposto, dopo lettura presso la Conservatoria di Treviso dell'atto del 03/03/1988, nel quale l'Amministrazione Finanziaria dello Stato vendeva l'alloggio all'occupante, che dichiarava di aver avuto in consegna l'immobile a partire dal 1948, veniva dichiarato che la costruzione era stata iniziata e finita ante 01/09/1967, che successivamente non erano state fatte modifiche né eseguite altre opere comportanti il rilascio di Licenza Edilizia o Concessione Edilizia né dall'Ente né dall'occupante. All'atto veniva allegata planimetria schematica della consistenza dell'alloggio corrispondente alla planimetria catastale rinvenibile a tutt'oggi.

E' agli atti la Concessione Edilizia per la posa dei box garage prefabbricati n.18/44-74 del 09/01/1975 dove, nella planimetria generale, viene indicato il sedime del fabbricato che ospita l'alloggio oggetto di esecuzione; l'accatastamento dell'alloggio è stato depositato nell'anno 1969.

Diffornità

A fronte di quanto sopra esposto non vi è possibilità di un confronto tra grafici concessionati e stato di fatto. Dal sopralluogo si può ritenere che nell'alloggio non si

è intervenuti successivamente alla sua realizzazione, a supporto di questa ipotesi le dichiarazioni presenti nell'atto sopra menzionato del 1988 e la planimetria catastale del 1969 che rappresenta lo stato di fatto visivamente riscontrato ad esclusione della realizzazione della porta del vano cottura dal corridoio che non ha rilevanza urbanistica.

Conformità catastale

L'alloggio non presenta difformità se non nella mancanza della paretina in cucina e nell'accesso al vano cottura con porta anche dal corridoio che non hanno rilevanza catastale; la cantina e il garage non presentano difformità rispetto alla planimetria depositata.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero. Presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione dante causa a nome degli esecutari sul bene oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'amministratore condominiale ha trasmesso alla scrivente i dati relativi alle gestioni alla data del 22/05/2019; risultano non pagati complessivamente € 153,74; non sono state deliberate spese straordinarie. Il Condominio non ha regolamento condominiale, né contrattuale né assembleare.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato un lieve

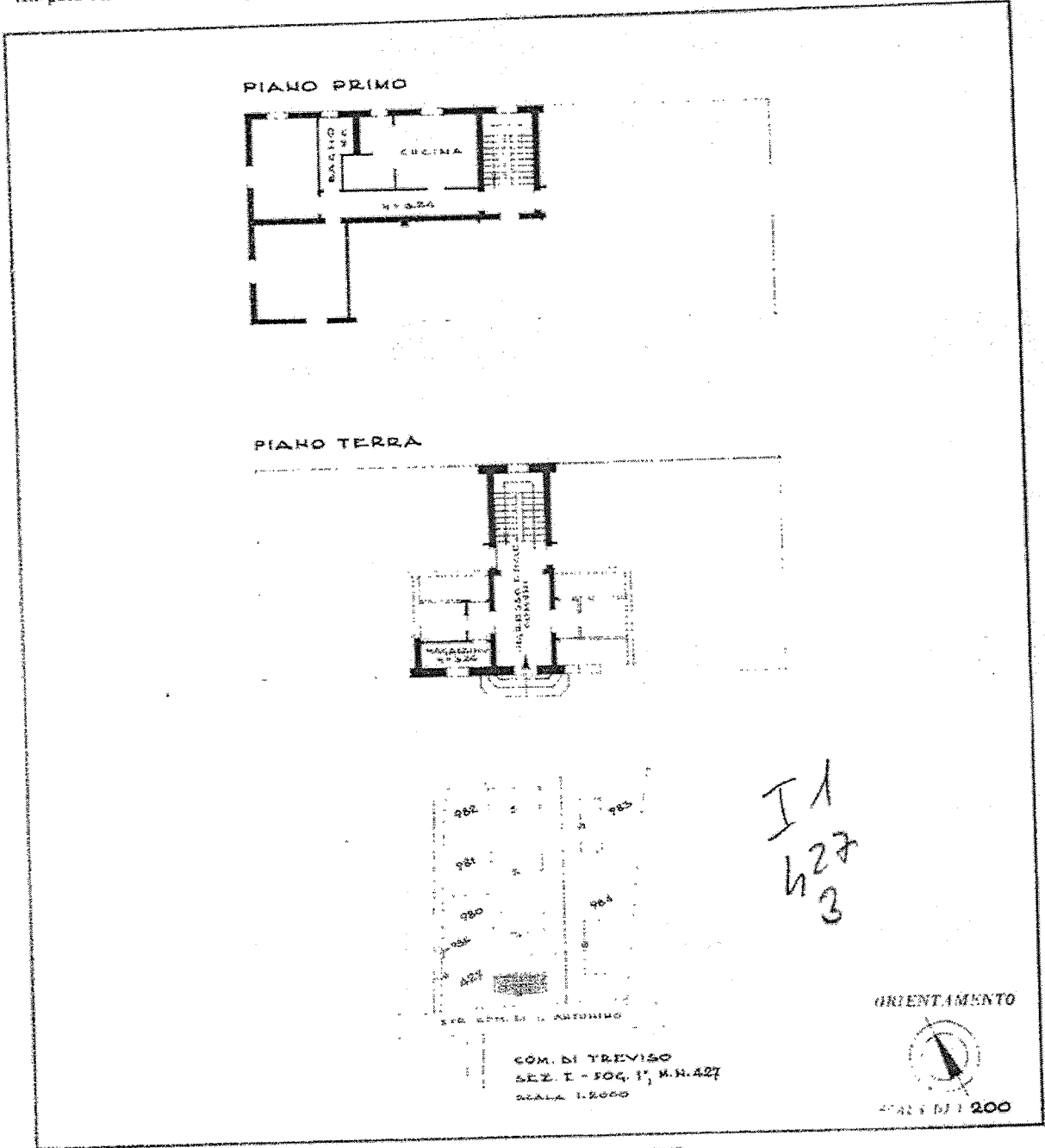
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

407
/3

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

Data [REDACTED]

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



I 1
427
3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DUFFERO

SCHEDA P. N° 0385172

DATA

PROF. [REDACTED]

Completata dal **GEOMETRA**
[REDACTED] **LORENZO TORET**

Esatta all'atto del **GEOMETRI**
della Provincia di **TREVISO**

data **16 MAGGIO 1969**

Firma: [REDACTED]



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via CAPUZZO - MATTER
Data: ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

* PROPRIETARIO: [REDACTED]

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

* PROPRIETARIO

PROPR. *

JUB. 1 - GARAGE PT
JUB. 2 - GARAGE PT
JUB. 3 - GARAGE PT
JUB. 4 - GARAGE PT
JUB. 5 - GARAGE PT
JUB. 6 - GARAGE PT
JUB. 7 - GARAGE PT
JUB. 8 - GARAGE PT

ESTRATTO MAPPALE scala 1:2000
COMUNE DI TREVISO FOGLIO 45
IEX SEZ. I FOG. II 2277/10999

RIF. TIPO MAPPALE N.° 11649 DEL 05-08-1987

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 27/10/87
PROT. N.°: 450/83

Compilata dal **INGEGNERE**
GIOVANNI NEGRO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei **INGEGNERI**
della Provincia di **TREVISO (n. 588)**
DATA: **19-02-87**
Firma: *[Signature]*