

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 297/2022

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Piena proprietà del Lotto sito in Treviso (TV), via Nevra Garatti n. 6, costituito da un appartamento ed un garage.

Descrizione catastale. C.F. del Comune di Treviso (TV), Sezione H, Foglio 3, particella n. 2690:

- **sub. 33**, cat. A/3, cl. 4, consist. 4 vani, superf. catastale totale: 66 mq, totale escluse aree scoperte**: 64 mq, R.C.: € 351,19, indirizzo: via San Zeno piano: T-1,

- **sub. 28**, cat. C/6, cl. 6, consist. mq 12, superf. catastale tot. mq 12, rendita € 58,26, indirizzo: via San Zeno Piano T,

oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e degli impianti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del codice civile.

Descrizione tipologica completa:

I beni pignorati fanno parte di un condominio denominato "Topazio". Il fabbricato ha pianta rettangolare e si sviluppa per tre piani fuori terra. Al piano terra vi sono i magazzini/garage, mentre ai piani primo e secondo vi sono gli appartamenti, due per piano. La copertura è a due falde e le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in nocciola chiaro. Finestre e portefinestre presentano tapparelle in pvc marrone scuro, le terrazze hanno parapetti costituiti da una ringhiera metallica, i garage hanno portoni metallici a due ante verniciati in marrone scuro. Il vano scale condominiale è privo di ascensore. Il condominio è dotato di uno scoperto recintato. Con riferimento alle misure riportate nel progetto licenziato con C.E. n. 20/46 del 30.12.1966, si ritiene possibile asserire che le dimensioni, rilevate sul posto, dei beni oggetto di perizia, sono risultate sostanzialmente quasi tutte rientrare nelle tolleranze di Legge, fatta eccezione per le larghezze della camera matrimoniale e del soggiorno e per le altezze dell'alloggio e del garage. Si ritiene, comunque, opportuno, nel proseguo, conteggiare le superfici licenziate, nonostante le incongruenze rilevate, in



quanto i rilievi sono passibili di imprecisioni a causa dello stato di occupazione dei luoghi.

Il garage al piano terra è pavimentato con piastrelle rettangolari tipo cotto. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Il vano risulta comunicante con il vano scale condominiale. La superficie calpestabile rilevata risulta essere verosimilmente pari a circa mq 12,13, mentre l'altezza interna rilevata sembrerebbe pari a circa m 1,91. L'alloggio risulterebbe avere un'altezza rilevata pari a m 2,70.

L'appartamento è così composto:

- un ingresso dalla superficie calpestabile pari a circa mq 3,76,
- un soggiorno/pranzo dalla superficie calpestabile autorizzata pari a mq 15,80,
- un balcone, a cui si accede dal soggiorno, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 3,17,
- un angolo cottura dalla superficie calpestabile licenziata pari a circa mq 4,00,
- un bagno finestrato dalla superficie calpestabile pari a circa mq 4,51,
- una camera matrimoniale dalla superficie calpestabile pari a circa mq 15,20,
- una camera singola dalla superficie calpestabile pari a circa mq 9,44.

La superficie calpestabile dell'abitazione, esclusa la terrazza, risulta, in definitiva, essere pari a circa mq 52,71.

In merito alle finiture, si è osservato che gli infissi sono in legno e sono dotati di doppio vetro, le porte sono verosimilmente in legno, fatta eccezione per quella di accesso al soggiorno, in legno e vetro con sopra luce, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile ed i soffitti sono tinteggiati di bianco, fatta eccezione per quello dell'angolo cottura tinteggiato in verde. Le pareti dei vani presentano tinteggiatura di diverso colore: rosa pesca per il soggiorno, verde per l'angolo cottura, azzurro per il bagno e la camera singola, arancione per la camera matrimoniale. I pavimenti di ingresso, soggiorno ed angolo cottura sono rivestiti da piastrelle tipo cotto posate in diagonale, le camere presentano parquet color miele, mentre il bagno ha pavimentazione in piastrelle color beige. Una parte delle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestiti da piastrelle crema. Il bagno è dotato di doccia, wc,



bidet e lavabo in ceramica bianca di mediocre fattura, nonché degli attacchi per la lavatrice.

La S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) totale del lotto risulta pari a circa mq 70,60.

Con riferimento agli impianti, l'“Esecutato 1” ha riferito che l'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da una caldaia, installata nell'angolo cottura, e da radiatori. L'alloggio è allacciato all'acquedotto, è servito di gas ed energia elettrica ed è dotato di impianto tv. Gli scarichi fognari sono convogliati su vasche. Si è, inoltre, osservata la presenza di un citofono.

Lo stabile ed i beni, al momento del sopralluogo, sono risultati in condizioni normali per l'epoca di costruzione.

Valore di stima: € 81.000,00 (Euro ottantunomila/00).

Valore di stima per la vendita forzata: € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00).

Disponibilità dell'immobile. Esistenza eventuali locazioni: In occasione del sopralluogo effettuato in data 24.05.2024, si è riscontrato risiedere nell'alloggio il solo “Esecutato 1”. Quest'ultimo ha riferito che l'“Esecutato 2” non risiede più nei beni oggetto di stima. L'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 29.02.2024, ha, inoltre, comunicato che “...non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati ...” dagli Esecutati “... che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione ...”.

Necessità di variazione catastale: Nelle visure catastali storiche per immobile risulta errata l'indicazione della via. E' stata, infatti, riportata via San Zeno, anziché via Nevra Garatti. Non è stato indicato il numero civico. Inoltre, l'alloggio (sub. 33) è stato erroneamente riferito ai piani terra e primo, anziché al piano secondo. Le spese di regolarizzazione dell'accatastamento sono conteggiate nelle spese di regolarizzazione delle difformità edilizie sotto indicate.

Abusi/irregolarità edilizi: Le dimensioni rilevate sono risultate sostanzialmente quasi tutte rientrare nelle tolleranze di Legge, fatta eccezione per le larghezze della camera matrimoniale e del soggiorno e per le altezze dell'alloggio e del garage. Si segnala, inoltre, che il garage non corrisponde a quanto riportato a progetto, in



All. 2. Scheda Sintetica per l'Ordinanza di Vendita.

Proc. Es. R.G.E. 297/2022 Tribunale Treviso.

quanto al posto del vano autorizzato sono stati realizzati il garage oggetto di perizia e due ulteriori locali minori, questi ultimi verosimilmente di uso comune. Si ritiene che le difformità esposte possano essere, con ogni probabilità, sanate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, a fronte di una spesa pari a circa € 3.500,00, comprensiva di sanzione e spese tecniche. Si segnala che la superficie e l'altezza del garage potrebbero, però, comportare che tale vano venga classificato come un magazzino.

Treviso, 02 giugno 2024

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

