

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 21/2023

promossa da



Giudice dell'Esecuzione: dr. Paola Torresan

esperto stimatore: dr.ssa Luisa DALL'ONGARO

data prossima udienza: 09.10.2024

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. I sopralluoghi sono stati effettuati in data 20.05.2024 e in data 28.05.2024 alla presenza di un delegato del custode nominato per la società Aste 33.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da n. 4 appartamenti, da n.2 garages, da un posto auto e da un magazzino inseriti in n. 3 fabbricati condominiali, la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano quattro lotti.

n. lotto	Quota pignorata	Dati catastali	Descrizione sommaria
Lotto 1	1/1 piena proprietà	Comune di Chiarano - C.F. - Sez. A - Fg. 6 - p.lla 78 subb. 17 e 9	Appartamento piano primo e garage piano interrato
Lotto 2	1/1 della piena proprietà	Comune di Chiarano - C.F. - Sez. A - Fg. 6 - p.lla 78 subb. 20	Appartamento piano primo
Lotto 3	1/1 della piena proprietà	Comune di Chiarano - C.F. - Sez. B - Fg. 3 - p.lla 155 subb. 43 e 61	Appartamento piano primo e garage piano interrato
Lotto 4	1/1 della piena proprietà	Comune di Chiarano - C.F. - Sez. B - Fg. 3 - p.lla 201 subb. 10, 4 e 20	Appartamento piano primo, cantina piano interrato e posto auto in area scoperta



LOTTO UNO

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: CHIARANO

INDIRIZZO: via Roma, n. 157

ACCESSIBILITA': direttamente da via Roma

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CHIARANO – C614

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 6:

m.n. 78 – sub 17 – P T 1– Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale m² 99 – escluse aree scoperte m² 99 - R.C. € 280,05;

m.n. 78 – sub 9 – PS1 - Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m² 19,00 – R.C. € 50,04

L'area coperta e scoperta del fabbricato in cui è inserito l'immobile è individuata al Catasto Terreni – Foglio 6 – mm.n.n. 263, 27/d e 78/a.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati l'appartamento al piano primo, con esposizione nord e est, confina a nord ed est con affaccio su area scoperta, a sud con altra unità e ad ovest con vano scale ed altra unità abitativa.

Il garage confina a nord con muri perimetrali, ad est e ad ovest con garages di terzi e a sud con corsia carrabile comune.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Atto di donazione del 28.02.2017 di rep. 67126 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 28.03.2018 ai nn. 10372/7290.

- Atto di rinuncia abdicativa a diritto di usufrutto del 04.09.2019 di rep. 71541 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 01.10.2019 ai nn. 37618/26581.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.03.2023 aggiornata al 08.02.2023.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 09.09.2024 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 10.12.2018 ai nn. 44188/30945

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 22.11.2018 di rep. 8066/2018 del Tribunale di Padova con la quale si chiede di accertare la sussistenza del credito complessivo di [REDACTED]



S.p.A. nei confronti della madre dell'esecutata, revocarsi ex art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiararsi l'inefficacia nei confronti del [REDACTED] dell'atto di donazione tra la madre del soggetto esecutato e il soggetto esecutato, al rogito del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, rep.67126 del 28.02.2017 trascritto il 28.03.2017 ai nn. 10372/7290;

2. Trascrizione in data 03.01.2023 ai nn. 210/165

Verbale di pignoramento immobili del 12.12.2022 di rep. 7844 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. Margherita Candon di Treviso e a carico del soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà sugli immobili sopradescritti, oltre ad altri beni;

1. Iscrizione in data 02.08.2013 ai nn. 24449/3363

Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 25.07.2013 di rep. 61057/25562 [REDACTED]

[REDACTED] - e contro la madre del soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà limitatamente al mappale 78 sub 17;

2. Iscrizione in data 29.12.2015 ai nn. 38862/6516

Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 21.12.2015 di rep. 65080/28781 Notaio dr. Gaspare Gerardi di Pordenone (PN) per complessivi [REDACTED]

[REDACTED] - e contro la madre del soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei beni sopra descritti oltre ad altri beni;

3. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2469/319

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]

contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;

4. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2470/320

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]

contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;

5. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36270/6195

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6134/2018 del 18.09.2018 - Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]



contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;

6. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36271/6196

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6136/2018 del 09.08.2018 - Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]

contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni sopradescritti oltre ad altri beni.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

1.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, ubicato in zona periferica nella frazione di Fossalta Maggiore a circa 2,5 km dal centro cittadino, prossimo a tutti i servizi primari, è costituito da un appartamento al piano primo e da un garage al piano interrato inseriti in un fabbricato condominiale denominato "San Marco". Il fabbricato, la cui costruzione è avvenuta tra gli anni 1980 e 1982, è prospiciente Via Roma, Strada Provinciale n. 54.

Il complesso edilizio, ad uso residenziale e commerciale, si sviluppa secondo l'asse est-ovest. Esso è costituito da due corpi di fabbrica ad elle, tra loro speculari, ciascuno a n. 3 piani fuori terra, in cui sono inserite le unità abitative, uniti tra loro da un corpo ad un piano fuori terra, in cui sono inserite alcune unità commerciali (attualmente un ristorante, una gelateria ed un negozio di parrucchiera). Il complesso è dotato di due portoni di accesso, scala A e scala B, uno presente sul fronte ovest del corpo posto ad est e uno sul fronte est del corpo ad ovest e comprende n. 12 appartamenti, 10 garages e 3 negozi.

Le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato e le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. Il tetto in laterocemento è a padiglione con manto di copertura in coppi.

Gli accessi pedonali avvengono attraverso un porticato pavimentato in piastrelle di ceramica. L'accesso carraio avviene attraverso una rampa raggiungibile sia da via Roma che da Via 25 Aprile, percorrendo una zona asfaltata che si trova tutt'attorno al complesso edilizio.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica, alla rete fognaria e del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono di qualità ordinaria: i pavimenti dell'androne di ingresso e dei pianerottoli sono in piastrelle di ceramica, le scale sono rivestite in marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso principale ed i serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro.

L'area in cui è inserito il complesso non è recintata ed è quasi totalmente asfaltata essendo utilizzata per la viabilità veicolare e per parcheggio destinato sia alle unità abitative del complesso che alle attività commerciali presenti al piano terra; sono presenti alcune piccole porzioni mantenute a verde.

1.7.2 Descrizione degli immobili

Abitazione m.n. 78 sub 17



L'appartamento al piano primo, con esposizione nord ed est è composto nella zona giorno da un soggiorno, un angolo cottura cieco e nella zona notte da una camera doppia, una camera singola e uno studio adibito attualmente a camera singola, un bagno ed un disimpegno.

La superficie commerciale arrotondata dell'appartamento è di m² 100.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di varie forme e tipologie negli altri locali; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel bagno ed intonacate e tinteggiate negli altri locali.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno, in legno e vetro quella che dal soggiorno porta alla zona notte; il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas metano e da termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono carenti; si segnala la presenza di estesi depositi di muffa nelle pareti di tutte le stanze, soprattutto quelle corrispondenti ai muri portanti esterni; si evidenzia la presenza di muffa anche in estese porzioni del soffitto; gli infissi per finestra si presentano scrostati e deteriorati; i pavimenti in parquet di legno delle camere sono molto rovinati. Sul soffitto della cucina, in prossimità della caldaia, è presente una vecchia macchia di umidità, attualmente apparentemente risolta.

L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

Garage m.n. 78 sub 9

Il garage al piano seminterrato, presente in corrispondenza del corpo posto ad ovest, si trova sul fronte est ed ha pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo ad apertura manuale. E' presente l'impianto di energia elettrica. La superficie lorda del garage è di m² 18,43. Lo stato di conservazione e quello di manutenzione sono carenti. Si accede dall'area scoperta asfaltata, attraverso una rampa ed una corsia carrabile pavimentate.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale Geometra Roberto Catterin - Amministarzioni Immobiliari, il soggetto esecutato attualmente non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 01.07 e chiude il 30.06 dell'anno successivo. Ad oggi il debito per gli ultimi due anni delle spese condominiali a carico della proprietà ammonta ad € 558,99, mentre quello a carico dell'affittuario ammonta ad € 790,22, per un totale pari ad € 1.349,21.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. B - Zone di completamento dense - disciplinate dall' art. 24 delle Norme Tecniche Operative (NTO) in cui si riporta: *"Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie lorda (SL) minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50*



mq/mq; b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio; Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,20 mq/mq”.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 975 del 06.11.1980 per la costruzione di un centro commerciale e n. 8 appartamenti;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1052 del 9.07.1981 per l'ampliamento e variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale con allegate tavole di progetto;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1035 del 9.07.1981 per variante in corso d'opera nei lavori per la costruzione di un centro commerciale e residenziale;
- licenza di abitabilità n. 975 - 1052 -1035 del 28.06.1982.

Il confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto ha evidenziato:

- la presenza di alcune difformità interne non significative sia nell'appartamento che nel garage;

Secondo il parere informale del Tecnico comunale le difformità rientrano nel margine di tolleranza previsto dal regolamento comunale.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati con un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle entrate il 06.02.2015 con codice identificativo TIK15T000718000YG a partire dal 01.02.2015 al 31.01.2019, della durata di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni qualora non venga data disdetta. Il locatore di tale contratto risulta essere la madre del soggetto esecutato, quale precedente usufruttuaria del bene, pervenuto in piena proprietà al soggetto esecutato nell'anno 2019. I dati degli immobili affittati sono i seguenti: Sez. A Fg. 6 m.n. 78 sub 17. Nel contratto non viene indicato il garage, m.n. 78 sub 9. Il contratto a giudizio della scrivente non è opponibile.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. E' stata quindi svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona. Da tali ricerche si è evidenziato che il prezzo medio



di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "periferica" del Comune di Chiarano, in ordinario stato di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta mediamente a circa 800,00 – 950,00 €/mq.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, verrà applicata una percentuale di abbattimento pari al 30 % comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: vetustà, carente stato di conservazione e manutenzione dei beni (infissi interni ed esterni da sostituire, macchie di umidità da risanare, pavimenti da ripristinare), ordinaria qualità delle finiture, classe energetica bassa, assenza di ascensore.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione risulta pertanto pari a arrotondati €/m² 600,00.

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m² 109,00 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m² 100;
- il 50 % della superficie a garage pari a m² 9.

Assumendo il valore unitario di €/m² 600,00 ne deriva che il valore di mercato del lotto è dato da:

superficie commerciale arrotondata del lotto m² 109,00 x €/ m² 600,00 = € 65.400,00.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato del lotto di € 65.400,00.

A tale valore vanno sottratti gli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni pari a complessivi € 1.349,21.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato arrotondato del lotto di **€ 64.000,00.**

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di **€ 51.200,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO DUE

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: CHIARANO

INDIRIZZO: via Roma, n. 164

ACCESSIBILITA': direttamente da via Roma



2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CHIARANO – C614

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 6:

m.n. 78 – sub 20 – P T1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale m² 97 – escluse aree scoperte m² 97 - R.C. € 280,05;

L'area coperta e scoperta del fabbricato in cui è inserito l'immobile è individuata al Catasto Terreni – mm.n.n. 263, 27/d e 78/a.

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati l'appartamento al piano primo, con esposizione ovest e sud, confina a sud ed ovest con affaccio su area scoperta a nord con altra unità abitativa e vano scale e ad est con altra unità abitativa con vano scale.

2.4 SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Atto di donazione del 28.02.2017 di rep. 67126 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 28.03.2018 ai nn. 10372/7290.

- Atto di rinuncia abdicativa del 04.09.2019 di rep. 71541 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 01.10.2019 ai nn. 37618/26581.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.03.2023 aggiornata al 08.02.2023.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 09.09.2024 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 10.12.2018 ai nn. 44188/30945

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 22.11.2018 di rep. 8066/2018 del Tribunale di Padova con la quale si chiede di accertare la sussistenza

[REDACTED]

dell'atto di donazione tra la madre del soggetto esecutato e il soggetto esecutato, al rogito del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, rep.67126 del 28.02.2017 trascritto il 28.03.2017 ai nn. 10372/7290;

2. Trascrizione in data 03.01.2023 ai nn. 210/165

Verbale di pignoramento immobili del 12.12.2022 di rep. 7844 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. Margherita Candon di Treviso - e a carico del soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà sugli immobili sopradescritti, oltre ad altri beni;



1. Iscrizione in data 15.12.2008 ai nn. 47773/10486
Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 04.12.2008 di rep. 407141/17429 Notaio dr. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
madre del soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto del soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà limitatamente al mappale 78 sub 20;
2. Iscrizione in data 29.12.2015 ai nn. 38862/6516
Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 21.12.2015 di rep. 65080/28781 Notaio dr. Gaspare Gerardi di Pordenone (PN) per complessivi [REDACTED]
[REDACTED] contro la madre del soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto del soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei beni sopra descritti oltre ad altri beni;
3. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2469/319
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]
[REDACTED] contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
4. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2470/320
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]
società [REDACTED] contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
5. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36270/6195
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6134/2018 del 18.09.2018 - Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]
[REDACTED] contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
6. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36271/6196
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6136/2018 del 09.08.2018 - Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]
[REDACTED] contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;



2.7 DESCRIZIONE LOTTO

2.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, ubicato in zona periferica nella frazione di Fossalta Maggior a circa 2,5 km dal centro cittadino, prossimo a tutti i servizi primari, è costituito da un appartamento al piano primo inserito in un fabbricato condominiale denominato "San Marco". Il fabbricato, la cui costruzione è avvenuta tra gli anni 1980 e 1982, è prospiciente Via Roma, Strada Provinciale n. 54.

Il complesso edilizio, ad uso residenziale e commerciale, si sviluppa secondo l'asse est-ovest. Esso è costituito da due corpi di fabbrica ad elle, tra loro speculari, ciascuno a n. 3 piani fuori terra, in cui sono inserite le unità abitative, uniti tra loro da un fabbricato ad un piano fuori terra in cui sono inserite alcune unità commerciali (attualmente un ristorante, una gelateria ed un negozio di parrucchiera). Il complesso è dotato di due portoni di accesso, uno posto sul fronte ovest del corpo posto ad est e uno posto sul fronte est del corpo posto ad ovest e comprende n. 12 appartamenti, 10 garages e 3 negozi.

Le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato e le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. Il tetto in laterocemento è a padiglione con manto di copertura in coppi.

L'accesso pedonale avviene attraverso un porticato pavimentato in quadrotti di cemento. L'accesso carraio alla zona asfaltata retrostante l'edificio, utilizzata per parcheggio non esclusivo, avviene sia da via Roma che da Via 25 Aprile.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica, alla rete fognaria e del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono di qualità ordinaria: i pavimenti dell'androne di ingresso e dei pianerottoli sono in piastrelle di ceramica, le scale sono rivestite in marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso principale ed i serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro.

L'area in cui è inserito il complesso non è recintata ed è quasi totalmente asfaltata essendo utilizzata per la viabilità veicolare e per parcheggio destinato sia alle unità abitative del complesso che alle attività commerciali presenti al piano terra, sono

2.7.2 Descrizione degli immobili

Abitazione m.n. 78 sub 20

L'appartamento al piano primo, con esposizione ovest e sud è composto nella zona giorno da un soggiorno, un angolo cottura e nella zona notte da una camera doppia, una camera singola, uno studio attualmente adibito a camera singola, un bagno ed un disimpegno.

La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m² 102.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di varie forme e tipologie negli altri locali; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno ed intonacate e tinteggiate negli altri locali.

I serramenti per finestra sono in legno e vetro doppio, gli scuri esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno, in legno e vetro quella che dal



soggiorno porta alla zona notte; il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas metano e da termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono scarsi; si segnala la presenza di estesi depositi di muffa nelle pareti di tutte le stanze, soprattutto quelle corrispondenti ai muri portanti esterni; la presenza di muffa si segnala anche in estese porzioni del soffitto; gli infissi per finestra si presentano scrostati e deteriorati; i pavimenti in parquet di legno delle camere sono molto rovinati ed usurati. L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale Geometra Roberto Catterin - Amministarzioni Immobiliari, il soggetto esecutato attualmente non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 01.07 e chiude il 30.06 dell'anno successivo. Ad oggi il debito per gli ultimi due anni delle spese condominiali a carico della proprietà ammonta ad € 333,01, mentre quello a carico dell'affittuario ammonta ad € 348,25, per un totale pari ad € 681,26.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. B - Zone di completamento dense - disciplinate dall' art. 24 delle Norme Tecniche Operative (NTO) in cui si riporta: *"Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie lorda (SL) minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq; b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio; Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,20 mq/mq"*.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 975 del 06.11.1980 per la costruzione di un centro commerciale e n. 8 appartamenti;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1052 del 9.07.1981 per l'ampliamento e variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale con allegate tavole di progetto;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1035 del 9.07.1981 per variante in corso d'opera nei lavori per la costruzione di un centro commerciale e residenziale;
- licenza di abitabilità n. 975 - 1052 -1035 del 28.06.1982.

Il confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto ha evidenziato:



Il confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto ha evidenziato:

- la presenza di alcune difformità interne non significative sia nell'appartamento che nel garage;

Secondo il parere informale del Tecnico comunale le difformità rientrano nel margine di tolleranza previsto dal regolamento comunale.

2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati con un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle entrate il 01.10.2019 con codice identificativo TIK19T0006793000KB a partire dal 05.09.2019 al 04.09.2023, della durata di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni, qualora non venga data disdetta. I dati degli immobili affittati sono i seguenti: Sez. A Fg. 3 m.n. 565 sub 26. Nel contratto viene indicato un immobile non corrispondente a quello in proprietà al soggetto esecutato e oggetto di pignoramento. Il contratto a giudizio della scrivente non è opponibile.

2.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, non risulta economicamente conveniente una divisione del bene costituenti il lotto.

2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. E' stata quindi svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona. Da tali ricerche si è evidenziato che il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "periferica" del Comune di Chiarano, in ordinario stato di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta mediamente a circa 800,00 – 950,00 €/mq.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, verrà applicata una percentuale di abbattimento pari al 30 % comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: vetustà, carente stato di conservazione e manutenzione dei beni (infissi interni ed esterni da sostituire, macchie di umidità da risanare, pavimenti da ripristinare), ordinaria qualità delle finiture, classe energetica bassa, assenza di ascensore.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione risulta pertanto pari a arrotondati €/m² 600,00.

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m² 102,00 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m² 102;



Assumendo il valore unitario di €/m² 600,00 ne deriva che il valore di mercato del lotto è dato da:

superficie commerciale arrotondata del lotto m² 102 x €/ m² 600,00 = € 61.200,00.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato del lotto di € 61.200,00.

A tale valore vanno sottratti gli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni pari a complessivi € 681,26.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato arrotondato del lotto di € 60.500,00.

2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di € 48.400,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: CHIARANO

INDIRIZZO: via Baldizza, n. 14

ACCESSIBILITA': direttamente da via Don G. Zanardo e/o da Via Baldizza

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CHIARANO – C614

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 5:

m.n. 155 – sub 43 – P 1– Cat. A/2 – Cl. 3 – consistenza vani 3 – superficie catastale totale m² 66 – escluse aree scoperte m² 63 - R.C. € 263,39;

m.n. 155 – sub 61 – PS1 - Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m² 16,00 – R.C. € 42,14

L'area coperta e scoperta del fabbricato in cui è inserito l'immobile è individuata al Catasto Terreni – Foglio 15 – m.n. 155 – Ente urbano di m² 5.465.

3.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati l'appartamento al piano primo, con esposizione ovest, confina a nord con vano scale ad est con vano scale e altra unità abitativa, a sud con altra unità abitativa e ad ovest con affaccio su area scoperta. Il garage confina a nord e a sud con garage di proprietà di terzi, ad est con corsia di manovra comune e ad ovest con muri perimetrali.

3.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.



3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Atto di donazione del 28.02.2017 di rep. 67126 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 28.03.2018 ai nn. 10372/7290.

- Atto di rinuncia abdicativa del 04.09.2019 di rep. 71541 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 01.10.2019 ai nn. 37618/26581.

3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.03.2023 aggiornata al 08.02.2023.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 09.09.2024 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 10.12.2018 ai nn. 44188/30945
Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 22.11.2018 di rep. 8066/2018 del Tribunale di Padova con la quale si chiede di accertare la sussistenza del credito complessivo [REDACTED]

dell'atto di donazione tra la madre del soggetto esecutato e il soggetto esecutato, al rogito del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, rep.67126 del 28.02.2017 trascritto il 28.03.2017 ai nn. 10372/7290;

2. Trascrizione in data 03.01.2023 ai nn. 210/165
Verbale di pignoramento immobili del 12.12.2022 di rep. 7844 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] - domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. Margherita Candon di Treviso - e a carico del soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà sugli immobili sopradescritti oltre ad altri beni;

1. Iscrizione in data 02.08.2013 ai nn. 24450/3364
Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 25.07.2013 di rep. 61058/25563 Notaio dr. Gaspare Gerardi di Pordenone (PN) [REDACTED]

[REDACTED] soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto del soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del ben sopradescritto;

2. Iscrizione in data 29.12.2015 ai nn. 38862/6516
Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 21.12.2015 di rep. 65080/28781 Notaio dr. Gaspare Gerardi di Pordenone (PN) per complessivi [REDACTED]

[REDACTED] ro la madre del soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto del



soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei beni sopra descritti oltre ad altri beni;

3. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2469/319
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
4. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2470/320
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
5. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36270/6195
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6134/2018 del 18.09.2018 - Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
6. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36271/6196
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6136/2018 del 09.08.2018 - Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;

3.7 DESCRIZIONE LOTTO

3.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, ubicato in zona centrale del Comune di Chiarano in cui sono presenti tutti i servizi primari, è costituito da un appartamento al piano primo e da un garage al piano interrato inseriti nel corpo B di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Centro". Il fabbricato, la cui costruzione è avvenuta tra gli anni 1981 e 1984, è prospiciente Via Baldizza, Strada Provinciale n. 54.

Il complesso edilizio, ad uso residenziale e commerciale, è composto da due corpi di fabbrica, corpo A e corpo B, ciascuno con sviluppo a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Il corpo B, all'interno del quale sono presenti gli immobili oggetto della perizia, presenta al piano terra una destinazione commerciale, ai piani primo e secondo una destinazione residenziale, mentre al piano interrato la destinazione è a gares di pertinenza delle abitazioni.

Le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato e le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. Il tetto in laterocemento è a padiglione con manto di copertura in coppi.



Gli accessi pedonali avvengono attraverso un porticato pavimentato in piastrelle di ceramica. L'accesso carraio avviene attraverso una rampa raggiungibile sia da via Don Zanardo che da Via Baldizza, percorrendo una zona asfaltata che si trova tutt'attorno al complesso edilizio.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica, alla rete fognaria e del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono di qualità ordinaria: i pavimenti dell'androne di ingresso e dei pianerottoli sono in piastrelle di marmo, le scale sono rivestite in marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso principale ed i serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro.

L'area in cui è inserito il complesso non è recintata ed è quasi totalmente asfaltata essendo utilizzata per la viabilità veicolare e per parcheggio destinato sia alle unità abitative del complesso che alle attività commerciali presenti al piano terra, sono presenti alcune piccole porzioni mantenute a verde.

3.7.2 Descrizione degli immobili

Abitazione m.n. 155 sub 43

L'appartamento al piano primo, con esposizione ovest è composto nella zona giorno da un soggiorno-cottura e nella zona notte da un disimpegno, un ripostiglio, una camera doppia ed un bagno. Lungo tutto il fronte ovest è presente un terrazzino pavimentato in piastrelle di ceramica.

La superficie lorda dell'appartamento è di m² 65,38, quella del terrazzino è pari a mq 10,90.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono in parquet di legno nella camera, in piastrelle di varie forme e tipologie negli altri locali; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel bagno ed intonacate e tinteggiate negli altri locali.

I serramenti per finestra sono in legno e vetro camera, gli scuri esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno, in legno e vetro quella che dal soggiorno porta alla zona notte; il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas metano, attualmente non funzionante; i termosifoni come corpi scaldanti sono stati smontati.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono carenti; si segnala la presenza di estesi depositi di muffa nelle pareti di tutte le stanze, soprattutto quelle corrispondenti ai muri portanti esterni; la presenza di muffa si segnala anche in estese porzioni del soffitto; gli infissi per finestra si presentano scrostati e deteriorati; i pavimenti in parquet di legno nella camera sono molto rovinati ed usurati.

L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

Garage m.n. 155 sub 61

Il garage al piano interrato, si trova sul fronte est ed ha pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo ad apertura manuale. Il



serramento per finestra è in metallo e vetro. E' presente l'impianto di energia elettrica. La superficie lorda del garage è di m² 17,88. Lo stato di conservazione e quello di manutenzione sono sufficienti. Si accede dall'area scoperta asfaltata, attraverso una rampa ed un cancello in ferro che conducono alla corsia carrabile comune pavimentata.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (Studio Elettra s.r.l di Oderzo), il soggetto esecutato attualmente non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 01.01 e chiude il 31.12 dell'anno successivo. Ad oggi il debito per gli ultimi due anni delle spese condominiali a carico della proprietà ammonta ad € 314,17, mentre quello a carico dell'affittuario ammonta ad € 319,46, per un totale pari ad € 633,63.

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. B - Zone di completamento dense - disciplinate dall' art. 24 delle Norme Tecniche Operative (NTO) in cui si riporta: *"Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie lorda (SL) minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq; b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio; Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,20 mq/mq"*.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1107/B del 06.05.1983 per la costruzione di un complesso residenziale per n. 30 alloggi e negozi denominato "Residenza Centro" – secondo stralcio corrispondente al fabbricato "B";
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1306 del 10.12.1984 per variante distribuzione interna edificio residenziale e commerciale denominato "Residenza Centro" – secondo stralcio corrispondente al fabbricato "B";
- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1313 del 20.12.1984 per variante costruzione di complesso residenziale e commerciale corpo "B" denominato "Residenza Centro";
- licenza di abitabilità n. 1306/Fin del 18.04.1984.
- SCIA in sanatoria per interventi non produttivi (D.P.R. n.380/2001, art.37) di prot. 14 del 02.01.2024 – codice fascicolo 24/4129;

Il confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto ha evidenziato la presenza di alcune difformità interne non significative nell'appartamento.



3.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati con un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle entrate il 12.07.2019 con codice identificativo TIK19T005138000tk a partire dal 01.07.2019 al 30.06.2023, della durata di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni qualora non venga data disdetta. Il locatore di tale contratto risulta essere la madre del soggetto esecutato, quale precedente usufruttuaria del bene, pervenuto in piena proprietà al soggetto esecutato nell'anno 2019. I dati degli immobili affittati sono i seguenti: Sez. A Fg. 6 m.n. 78 sub 20 e Sez. B Fg. 5 m.n. 201 sub 4. Tali mappali non corrispondono a quelli realmente occupati dal locatore e pertanto sono errati. Il contratto a giudizio della scrivente non è opponibile.

3.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

3.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. E' stata quindi svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona. Da tali ricerche si è evidenziato che il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale" del Comune di Chiarano, in ordinario stato di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta mediamente a circa 1.000,00 €/mq.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, verrà applicata una percentuale di abbattimento pari al 30 % comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: vetustà, carente stato di conservazione e manutenzione dei beni (infissi interni ed esterni da sostituire, macchie di umidità da risanare, pavimenti da ripristinare), ordinaria qualità delle finiture, classe energetica bassa, assenza di ascensore.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione risulta pertanto pari a arrotondati €/m² 700,00.

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m² 77,30 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m² 65;
- il 30 % della superficie a terrazzo pari a mq 3,30;
- il 50 % della superficie a garage pari a m² 9.

Assumendo il valore unitario di €/m² 700,00 ne deriva che il valore di mercato del lotto è dato da:

superficie commerciale arrotondata del lotto m² 77,30 x €/ m² 700,00 = € 54.110,00.



Si perviene pertanto ad un valore di mercato del lotto di € 54.110,00.

A tale valore vanno sottratti gli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni pari a complessivi € 633,63.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato arrotondato del lotto pari ad € 53.400,00.

3.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di € 42.700,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 4

4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: CHIARANO

INDIRIZZO: via Don G. Zanardo, n. 14

ACCESSIBILITA': direttamente da via Don G. Zanardo e/o da Via Baldizza

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CHIARANO – C614

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 5:

m.n. 201 – sub 10 – P 1– Cat. A/2 – Cl. 1 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale m² 57 – escluse aree scoperte m² 53 - R.C. € 91,46;

m.n. 201 – sub 4 – PT - Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m² 13,00 – R.C. € 34,24

m.n. 201 – sub 20 – PS1 - Cat. C/2 – Cl. U – consistenza m² 10,00 – R.C. € 20,14

L'area coperta e scoperta del fabbricato in cui è inserito l'immobile è individuata al Catasto Terreni – Foglio 15 – m.n. 201 – Ente urbano di m² 1.517.

4.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati l'appartamento al piano primo, con esposizione nord ed est, confina a nord con vano scale e affaccio su area scoperta, ad est con affaccio su area scoperta, a sud con altra unità abitativa e ad ovest con pianerottolo comune. La cantina confina a nord con autorimessa comune, ad est e a sud con muri perimetrali e ad ovest con cantina di altra proprietà. Il posto auto presente al piano terra è posto a nord dell'area scoperta e si tratta di una zona asfaltata e indicata con segnaletica orizzontale.

4.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.



4.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Atto di donazione del 28.02.2017 di rep. 67126 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 28.03.2018 ai nn. 10372/7290.

- Atto di rinuncia abdicativa del 04.09.2019 di rep. 71541 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Treviso il 01.10.2019 ai nn. 37618/26581.

4.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.03.2023 aggiornata al 08.02.2023.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 09.09.2024 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 10.12.2018 ai nn. 44188/30945
Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 22.11.2018 di rep. 8066/2018 del Tribunale di Padova con la quale si chiede di accertare la sussistenza del credito complessivo di [REDACTED]

dell'atto di donazione tra la madre del soggetto esecutato e il soggetto esecutato, al rogito del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, rep.67126 del 28.02.2017 trascritto il 28.03.2017 ai nn. 10372/7290;

2. Trascrizione in data 03.01.2023 ai nn. 210/165
Verbale di pignoramento immobili del 12.12.2022 di rep. 7844 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. Margherita Candon di Treviso – e a carico del soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà sugli immobili sopradescritti oltre ad altri beni;

1. Iscrizione in data 29.12.2015 ai nn. 38862/6516
Ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 21.12.2015 di rep. 65080/28781 Notaio dr. Gaspare Gerardi di Pordenone (PN) per complessivi [REDACTED]

[REDACTED] contro la madre del soggetto esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e del padre del soggetto esecutato in qualità di debitore non datore di ipoteca per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei beni sopra descritti oltre ad altri beni;

2. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2469/319
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]

[REDACTED] contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;



3. Iscrizione in data 22.01.2018 ai nn. 2470/320
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 178/2018 del 17.01.2018 -
Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro il soggetto esecutato per la quota complessiva dell'intero della nuda
proprietà dei beni sopradescritti oltre ad altri beni;
4. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36270/6195
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6134/2018 del 18.09.2018
- Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni
sopradescritti oltre ad altri beni;
5. Iscrizione in data 17.10.2018 ai nn. 36271/6196
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 6136/2018 del 09.08.2018
- Tribunale di Padova per complessivi [REDACTED]
[REDACTED]
contro la madre del soggetto esecutato per l'intero del diritto di usufrutto dei beni
sopradescritti oltre ad altri beni;

4.7 DESCRIZIONE LOTTO

4.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, ubicato in zona centrale del Comune di Chiarano in cui sono presenti tutti i servizi primari, è costituito da un appartamento al piano primo, da una cantina al piano interrato e da un posto auto presente al piano terra nell'area scoperta di pertinenza. Il fabbricato, la cui costruzione è avvenuta nei primi anni '90, è prospiciente Via Don G. Zanardo.

Il complesso edilizio, ad uso residenziale e commerciale, è composto da un corpo di fabbrica con sviluppo a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Il fabbricato presenta al piano terra una destinazione commerciale, ai piani primo e secondo una destinazione residenziale, mentre al piano interrato la destinazione è a garages e cantine di pertinenza delle abitazioni. Nell'area scoperta al piano terra sono presenti i posti auto di pertinenza delle abitazioni.

Le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato e le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. Il tetto in laterocemento è con falda con manto di copertura in coppi.

L'accesso pedonale avviene dall'area scoperta comune asfaltata, attraverso un portoncino posto a nord del fabbricato condominiale, nella zona retrostante i locali destinati ad ufficio e negozi. L'accesso carraio avviene attraverso una rampa raggiungibile da via Don Zanardo percorrendo una zona asfaltata che si trova tutt'attorno al complesso edilizio.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica, alla rete fognaria e del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinte, grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono di qualità ordinaria: i pavimenti dell'androne di ingresso e dei pianerottoli sono in piastrelle di marmo, le scale sono rivestite in



marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso principale ed i serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro.

L'area in cui è inserito il complesso non è recintata ed è quasi totalmente asfaltata essendo utilizzata per la viabilità veicolare e per parcheggio destinato sia alle unità abitative del complesso che alle attività commerciali presenti al piano terra, sono presenti alcune piccole porzioni mantenute a verde.

4.7.2 Descrizione degli immobili

Abitazione m.n. 201 sub 10

L'appartamento al piano primo, con esposizione nord e est è composto da un soggiorno-cottura, una camera doppia ed un bagno. Lungo il fronte est è presente un terrazzino pavimentato in piastrelle di ceramica.

La superficie lorda dell'appartamento è di m² 55,15, quella del terrazzino è pari a mq 14.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono in piastrelle di varie forme e tipologie nella cucina e nel bagno e in parquet di legno nella camera; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nella zona cucina e nel bagno ed intonacate e tinteggiate negli altri locali.

I serramenti per finestra sono in alluminio e vetro doppio, gli scuri esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas metano con termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono buoni.

L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

Cantina m.n. 201 sub 20

La cantina al piano interrato, si trova sul fronte sud ed ha pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate. E' presente l'impianto di energia elettrica. La superficie lorda della cantina è di m² 11,52. Lo stato di conservazione e quello di manutenzione sono buoni. Si accede dall'area scoperta asfaltata, attraverso una rampa pavimentata che conduce all'autorimessa comune pavimentata in cemento.

Posto auto m.n. 201 sub 4

Si tratta di un posto auto posto sulla zona asfaltata a nord dell'immobile ed indicato con segnaletica orizzontale della superficie di mq 11.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (Amministrazioni Immobiliari XXXXXXXXXX), il soggetto esecutato attualmente non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1.10 e chiude il 30.09 dell'anno successivo. Ad oggi il debito per gli ultimi due anni delle spese condominiali a carico della proprietà ammonta ad € 425,60, mentre quello a carico dell'affittuario ammonta ad € 266,68, per un totale pari ad € 692,28.



4.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. B - Zone di completamento dense - disciplinate dall' art. 24 delle Norme Tecniche Operative (NTO) in cui si riporta: *"Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie lorda (SL) minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq; b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio; Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,20 mq/mq"*.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1596 del 15.07.1988 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di edificio da adibirsi ad uso residenziale e commerciale;
- concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n.89/1771 del 28.03.1990 per eseguire i lavori di variante per costruzione di edificio a destinazione residenziale e commerciale;
- licenza di abitabilità n. 89/1771 del 19.04.1990.

Il confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto ha evidenziato la presenza di alcune difformità interne non significative sia nell'appartamento che nella cantina.

4.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati con un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle entrate il 15.11.2017 con codice identificativo TIK17T008056000YG a partire dal 01.11.2017 al 31.10.2021, della durata di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni qualora non venga data disdetta. Il locatore di tale contratto risulta essere la madre del soggetto esecutato, quale precedente usufruttuaria del bene, pervenuto in piena proprietà al soggetto esecutato nell'anno 2019. I dati degli immobili affittati sono i seguenti: Sez. B Fg. 5 m.n. 201 subb 10, 4, 20. Il contratto a giudizio della scrivente non è opponibile.

4.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

4.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. E' stata quindi svolta un'indagine sul



mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona. Da tali ricerche si è evidenziato che il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale" del Comune di Chiarano, in ordinario stato di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta mediamente a circa 1.000,00 €/mq.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, verrà applicata una percentuale di abbattimento pari al 10 % comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: vetustà, stato di conservazione e manutenzione dei beni, ordinaria qualità delle finiture, classe energetica bassa, assenza di ascensore.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione risulta pertanto pari a arrotondati €/m² 900,00.

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m² 71,00 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m² 55,15;
- il 30 % della superficie a terrazzo pari a m² 4,2;
- il 50 % della superficie a cantina pari a m² 5,76;
- il 20 % della superficie a posto auto pari a m² 2,60.

Assumendo il valore unitario di €/m² 900,00 ne deriva che il valore di mercato del lotto è dato da:

superficie commerciale arrotondata del lotto m² 67,70 x €/m² 900,00 = € 60.900,00.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato del lotto di € 60.900,00.

A tale valore vanno sottratti gli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni pari a complessivi € 692,28.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato arrotondato del lotto di **€ 60.200,00.**

4.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di **€ 48.100,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 09.09.2024

l'esperto stimatore
dr.ssa agr. Luisa Dall'Ongaro

