

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banco BPM Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **67/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Appartamento con**  
**garage e cantina**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 04341820111  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Descrizione zona:** Zona residenziale

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [redacted] nata in [redacted] cf [redacted]  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] nato in [redacted] cf [redacted] Proprietà per 1/2 in regime  
di comunione dei beni con [redacted] foglio 3, particella 686, subalterno 3, indiriz-  
zo Via Quattro Novembre, 48, piano S1-T, comune ANNONE VENETO, categoria A/3, clas-  
se 2, consistenza 6,5, superficie 119, rendita € 187,99, [redacted] nata in [redacted]  
08/12/1983 cf [redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [redacted] nato in [redacted] cf [redacted]  
[redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] foglio 3, particella 686, subalterno 17, indirizzo Via Quattro Novembre, 48,  
piano s1, comune ANNONE VENETO, categoria C/6, classe 4, consistenza 14, superficie  
15, rendita € 13.01

### 2. Possesso

**Bene:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Creditori Iscritti:** Banco BPM Spa, BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Corpo:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via IV Novembre, 48 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con garage e cantina

**Prezzo da libero:** € 62.000,00

**Prezzo da occupato:** € 57.000,00

## **Premessa**

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Monica Biasutti, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 03/07/2017, nell' Esecuzione Immobiliare n. 67/2017, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 12/9/2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Beni in Annone Veneto (Venezia)  
Località/Frazione  
Via IV Novembre, 48

**Lotto: 1 - Appartamento con garage e cantina**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento piano rialzato con cantina e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via IV Novembre, 48

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata in [redacted] cf [redacted] Proprietà`  
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nato in [redacted]  
[redacted] Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [redacted] foglio 3, particella 686, subalterno 3, indirizzo Via Quattro Novembre,  
48, piano S1-T, comune ANNONE VENETO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie  
119, rendita € 187,99

Millesimi di proprietà di parti comuni: 123.29

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata in [redacted] cf [redacted] Proprietà`  
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nato in [redacted]  
[redacted] il [redacted] cf [redacted] - Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [redacted] foglio 3, particella 686, subalterno 17, indirizzo Via Quattro Novembre,  
48, piano s1, comune ANNONE VENETO, categoria C/6, classe 4, consistenza 14, superficie 15,  
rendita € 13.01

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12.16

Informazioni in merito alla conformità catastale: Manca pilastro terrazzo , nessuna modifica alla consistenza.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona residenziale posta nelle vicinanze del centro storico

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiagge litorale adriatico.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Vedasi allegato n. 10 stato famiglia

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. contro [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; A rogito di NOTAIO CORSI in data 16/12/2009 ai nn. 46310/14415; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/12/2009 ai nn. 43819/9750; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 135.814,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banco BPM Spa contro [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 24/02/2017 ai nn. 271/2017 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/03/2017 ai nn. 8561/5575.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano rialzato con cantina e garage

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Circa € 3000,00

**Millesimi di proprietà:** 135.45 complessivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 118,01 Kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** 1) Possibilità di allagamenti al piano seminterrato 2) Autorizzato mandato avvocato per recupero spese condominiali (vedasi allegato 11 - verbale assemblea)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] cf [redacted] dal 09/01/1981 al 04/11/1982 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRAMATICO-POLO, in data 09/01/1981, ai nn. 10873/2399; registrato a PORTOGRUARO, in data 26/01/1981, ai nn. 292/132; trascritto a VENEZIA, in data 30/01/1981, ai nn. 2056/1706.

Note: Acquisto terreno - Allegato n. 7 - titolo 1

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cf [redacted] dal 04/11/1982 al 07/12/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRAMATICOPOLO, in data 04/11/1982, ai nn. 15714/3477; registrato a PORTOGRUARO, in data 12/11/1982, ai nn. 2542/137; trascritto a VENEZIA, in data 16/11/1982, ai nn. 18172/14763.

Note: Allegato n. 7 - titolo 2

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] dal 07/12/1998 al 03/03/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALIS, in data 07/12/1998, ai nn. 11886/4787; registrato a PORTOGRUARO, in data , ai nn. illeggibile; trascritto a VENEZIA, in data 18/12/1998, ai nn. 32442/21418.

Note: Allegato n. 7 - titolo 3

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] dal 03/03/2003 al 16/12/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SEPERANDEO, in data 03/03/2003, ai nn. 44414/16135; registrato a Pordenone, in data 17/03/2003, ai nn. 1349/IV; trascritto a VENEZIA, in data 12/03/2003, ai nn. 11776/8339.

Note: Per a quota di 1/2 - Allegato 7 - titolo 4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata in [redacted] cf [redacted] nato in [redacted] cf [redacted] dal 16/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CORSI, in data 16/12/2009, ai nn. 46309/14414; registrato a PORDENONE, in data 17/12/2009, ai nn. 8356/1T; trascritto a VENEZIA, in data 21/12/2009, ai nn. 43818/26176.

Note: Allegato n. 7 - titolo 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO PLURIFAMIGLIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1980 al n. di prot. 2092

Rilascio in data 05/01/1981 al n. di prot. 1018

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: Nuova costruzione  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 12/01/1982 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 18/01/1982 al n. di prot. 1018

Numero pratica: PE3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria  
Per lavori: SANATORIA PARETI INTERNE  
Presentazione in data 03/10/2008 al n. di prot. 9605

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezza cantina ed autorimessa non conformi, quota di imposta e distanze fabbricati non verificabili, difformità spazi esterni comuni, in riferimento alla DIA in sanatoria l'unità residenziale sembrerebbe conforme ma non vi sono misure per poter effettuare un accertamento completo.

Regolarizzabili mediante: verifica ed eventuale sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: con sopra riportate  
verifica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

##### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile verificare la conformità urbanistica dell'intero condominio. Si allega certificato di destinazione urbanistica al n. 9**



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento piano rialzato con cantina e garage**

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano rialzato con garage e cantina annessi al piano seminterrato di un condominio. Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze del centro del capoluogo. L'ingresso avviene attraverso un vano scala comune rialzato rispetto al piano di campagna ed è costituito da un corridoio collegato direttamente alla zona soggiorno/pranzo, la cucina; da entrambi i locali vi è la possibilità di accedere alla terrazza fronteggiante avente una forma ad L. Dalla zona giorno vi è un ulteriore corridoio distributivo su cui si affacciano una camera matrimoniale, una camera doppia, una camera singola ed un servizio igienico. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate tranne in due camere in cui vi è un pavimento in laminato simil-legno. Esternamente vi è un terrazzo che circonda parzialmente il perimetro dell'unità immobiliare completamente piastrellato e con parapetto in cemento. Dal vano scala comune si accede al corridoio comune al piano interrato su cui si affaccia un vano cantina dotato di impianto elettrico, porta in lamiera metallica, finestra con serramento metallico e pavimentazione in piastrelle in klinker. Altresì nel piano seminterrato si trova l'autorimessa, piuttosto angusta, caratterizzata da impianto elettrico, portone e porta in lamiera metallica pavimentazione in klinker. L'altezza del piano seminterrato è di circa 2 mt l'accesso avviene anche attraverso una rampa in ghiaia. I serramenti esterni sono in legno tenero con doppi vetri e tapparelle in materiale plastico, le porte interne sono tamburate con impiallacciatura in noce scuro. L'impianto elettrico corre completamente sottotraccia con frutti e prese dell'epoca costruttiva, l'impianto è dotato di quadro elettrico non ben mantenuto e da collaudare. L'impianto di riscaldamento e ACS è caratterizzato da un generatore di calore con caldaia a metano (posta in cucina) con distribuzione monotubo e terminali caratterizzati da radiatori lamellari monotubo. Il servizio igienico è caratterizzato da lavandino, bidet, wc, vasca ed attacco lavatrice, le murature sono rivestite con piastrelle maiolicate aventi un'altezza di circa due metri

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3-17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono buone, gli impianti non sono dotati di certificato di conformità, non è stato possibile verificare al conformità della linea gas. Non sono state fornite informazioni circa il sistema di adduzione dell'acqua e le fognature. Non sono state fornite autorizzazioni scarico e passo carraio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle consistenza immobiliare avviene attraverso la superficie lorda comprensiva delle murature, come da usi locali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	1,00	112,00	€ 550,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 550,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 550,00
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,50	7,50	€ 550,00

135,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017

Zona: CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Stima comparativa sulla base dei valori del mercato locale

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali, tecnici e borsini immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 500-600.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento piano rialzato con cantina e garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	112,00	€ 550,00	€ 61.600,00
TERRAZZO	9,00	€ 550,00	€ 4.950,00
CANTINA	6,50	€ 550,00	€ 3.575,00
AUTORIMESSA	7,50	€ 550,00	€ 4.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.250,00
arrotondamento aumento di € 750.00			€ 750,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano rialzato con cantina e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	135,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.137,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.612,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 57.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.000,00

MODULARIO  
T. - Cn. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

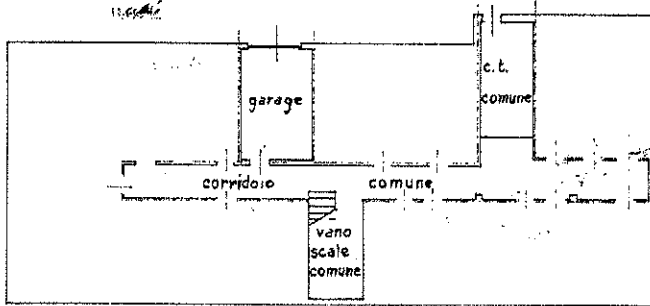
Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 883)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ANNONE VENETO Via 4 NOVEMBRE

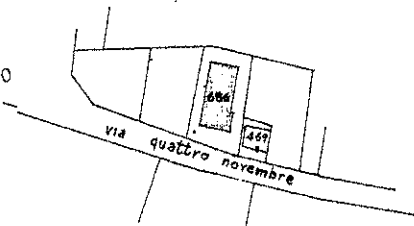
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



PIANO SEMINTERRATO  
h. 200

COMUNE DI ANNONE V.TO  
ESTRATTO DI MAPPA 1/2000  
FOGLIO - 3 -  
MAPPALE - 686 -



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

5300

3-686-17

Compilata dal [redacted] (di tecnico)  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia [redacted]  
DATA [redacted]  
Firma [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2017 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - < Foglio: 3 - Particella: 686 - Subalterno: 17 >  
VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: T;

Ultima planimetria in atti