

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

promossa da: **Dobank Spa**

contro:   


N° Gen. Rep. **174/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con box auto**

**Esperto alla stima:** Mario Fabretti  
**Codice fiscale:** FBRMRA69P08G914V  
**Partita IVA:** 3243700279  
**Studio in:** Portogruaro (VE)  
**Telefono:** 42172522  
**Fax:** 42172522  
**Email:** info@studioarkema.it  
**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Descrizione zona:** piccolo Comune a destinazione prevalentemente residenziale con servizi in centro paese. Nel Comune è presente inoltre una zona industriale-artigianale.

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

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

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 81, subalterno 13, indirizzo via Sant'Antonio 9, piano T-1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 132, rendita € 232.41, foglio 1, particella 81, subalterno 10, indirizzo via Sant'Antonio 9, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 16, superficie 18, rendita € 20.66

### 2. Possesso

**Bene:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Creditori Iscritti:** Non specificato

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Regime Patrimoniale:** comunione

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Sant'Antonio 11 - Annone Veneto (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con box auto

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:** € 40.000,00

Beni in **Annone Veneto (Venezia)**  
Località/Frazione  
Via Sant'Antonio 11

**Lotto: 001 - Appartamento con box auto**

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 con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sant'Antonio 11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vedi all.n.1 Doc. 1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 1, particella 81, subalterno 13, indirizzo via Sant'Antonio 9, piano T-1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 132, rendita € 232.41

Derivante da: atto di compravendita a rogito Notaio Acconcia Oleg Nicola del 19/12/2003 rep. 56011/3809

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 1, particella 81, subalterno 10, indirizzo via Sant'Antonio 9, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 16, superficie 18, rendita € 20.66

Derivante da: atto di compravendita a rogito Notaio Acconcia Oleg Nicola del 19/12/2003 rep. 56011/3809

Vedi all.n.1 Doc. 2 e 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nei pressi della stazione dei Carabinieri e dista 300 metri dal centro del paese. La destinazione prevalente è quella residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato nei pressi (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** -

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a circa 300 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli Esecutati e dalla loro famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Vedi all.n.1 Doc. 1

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di , FIN-ECO BANCA ICQ SPA contro [redacted]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/01/2004 ai nn. 61/16; Importo ipoteca: € 232500,00; Importo capitale: € 93000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di , F-E Mortgages srl contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2016 ai nn. 17480/11916.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento con box auto

Vedi all.n.1 Doc. 4

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** l'immobile non fa parte di un condominio

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** --

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Vedi all.n.1 Doc. 5

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 23/03/1995 al 30/10/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sgorlon , in data 23/03/1995, ai nn. 7379/1759.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/10/2000 al 19/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperandeo , in data 20/10/2000, ai nn. 38735.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Acconcia , in data 19/12/2003, ai nn. 56011/3809.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: da ricerche effettuate presso gli uffici Comunali **NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE**

### 7.2 *Conformità urbanistica*

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	del Consiglio Cvomunale n.2 del 14/01/2016
Zona omogenea:	Centro Storico A ed edificio con grado di protezione 3
Norme tecniche di attuazione:	art 11 e 12 del PRG dove il grado di protezione 3 " sono edifici di valore ambientale il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero dell'involucro esterno e dei tracciati delle strutture principali interne con particolare riferimento alle murature portanti"; per il PAT gli articoli di riferimento sono il n.6 e 13
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Vedi all.n.1 Doc. 3

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento con box auto**

L'appartamento oggetto di esecuzione è disposto su tre livelli ed è stato ricavato dalla divisione di una vecchia casa in tre unità abitative. L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con rifiniture gran parte originali dell'immobile. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento, le finestre sono in legno senza vetrocamera e scuri esterni, porte interne in legno, pavimentazione in parte in ceramica e parte in tavole in legno in parte rivestite con linoleum; al piano secondo è presente una soffitta. L'immobile necessita di manutenzione generale. Esternamente è presente uno scoperto comune con

un'altra unità immobiliare per poter accedere al box auto, il quale presenta una serranda in ferro che attualmente risulta rotta.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **191,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1900 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono presenti pratiche edilizie in comune

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. p.t. 285 cm; P1 290 cm; P2 253 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile necessita di manutenzione.

Vedi all.n.2 Doc. Fotografica

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale PT e P.I	sup lorda di pavimento	1,00	123,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,50	26,50
box auto	sup lorda di pavimento	0,50	7,50

157,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa, il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

#### Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona.

### 8.2 Valutazione corpi:

#### appartamento con box auto. 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>
residenziale PT e P.I	123,00	€ 500,00	€ 61.500,00
Soffitta	26,50	€ 500,00	€ 13.250,00
box auto	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.500,00
Svalutazione per precarie condizioni di manutenzione detrazione del 15.00%			€ -11.775,00
Valore corpo			€ 66.725,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.725,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento con box auto	Abitazione di tipo economico [A3]	157,00	€ 66.725,00	€ 66.725,00



**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 17.858,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamenti	€ -866,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.000,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

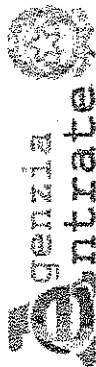
imposta registro

**Allegati**

ALL. N1. DOCUMENTAZIONE  
ALL. N.2 DOC. FOTOGRAFICA

Data generazione:  
06-02-2017 08:02:11

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2016

Data: 20/12/2016 - Ora: 11.15.45 Fine  
Visura n.: T125876 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>ANNONE VENETO</b> ( Codice: A302)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VENEZIA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>1</b> Particella: <b>81</b> Sub.: <b>13</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	81	13			A/3	5	5 vani	Totale: 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 131 m <sup>2</sup>	Euro 232,41 L. 450,000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: <b>VIA SANT' ANTONIO n. 9 piano: T.I.</b>												
Notifica: <b>classemento proposto e validato (D.M. 701/94)</b>												
Annotazioni: <b>Mod.5B</b>   <b>175</b>												

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							(1) Proprietà per 1/2
2							(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2004 Repertorio n.: 56011 Rogante: ACCONCIA OLEG NICOLA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 45.122004)							

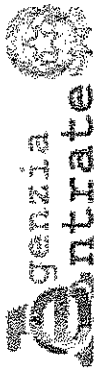
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Doc. 2



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2016

Data: 20/12/2016 - Ora: 11.17.39 Fino  
Visura n.: T127078 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>ANNONE VENETO</b> ( Codice: A302)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VENEZIA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>1</b> Particella: <b>81</b> Sub.: <b>10</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	81	10			C/6	6	16 m²	Totale: 18 m²	Euro 20,66 L. 40,000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: <b>VIA SANT'ANTONIO n. 9 piano: I.</b>												

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2004 Repertorio n.: 56011 Rogante: ACCONCIA OLEG NICOLA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 45.1/2004)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
A.R.N. 497



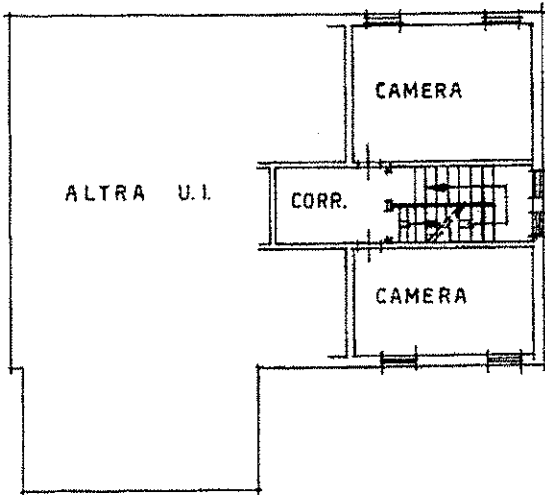
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

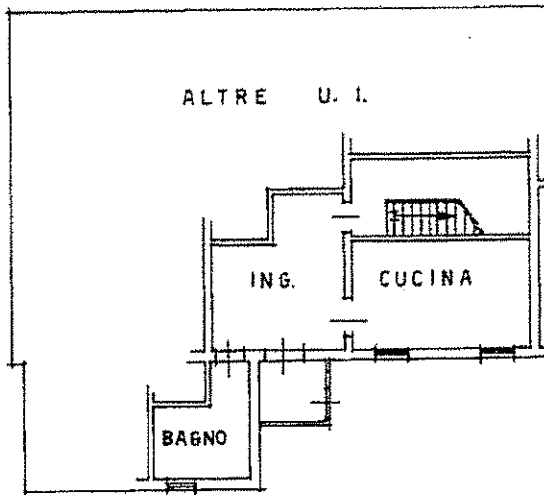
MGB BN (CEU)

LIRE  
200

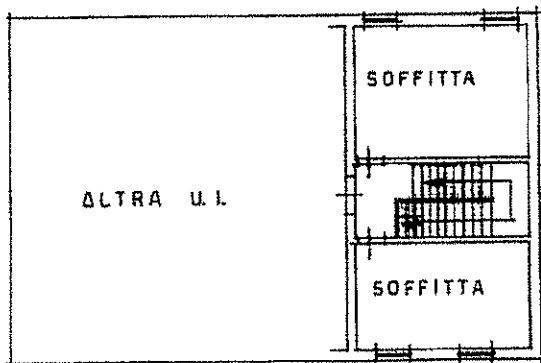
Planimetria di u.i.u. in Comune di ANNONE VENETO via S. ANTONIO civ. 9



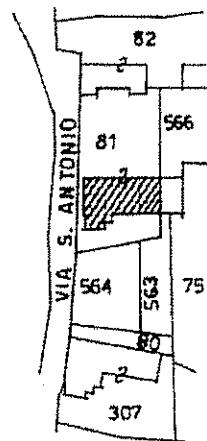
PRIMO PIANO  
(H=3.10)



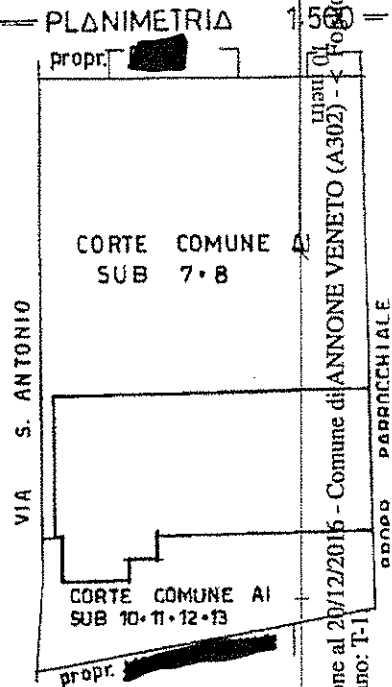
PIANO TERRA  
(H=2.80)



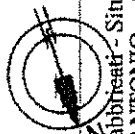
SECONDO PIANO  
(H=2.80)



PLANIMETRIA 1:2000



ORIENTAMENTO

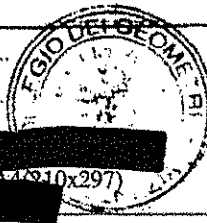


SCALA DI [REDACTED]

Catasto del Fabbricato - Situazione al 20/12/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - Particella: 81 - Subalterno: 13 - Piano: T-1 - VIA S. ANTONIO n. 9 - ANNO PARROCCHIALE

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/10/1999 - Data: 20/12/2016 - n. T324810 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

Data: 30/08/1999 Firma: [REDACTED]

1999

MODULARIO  
F. 719 cond. 467



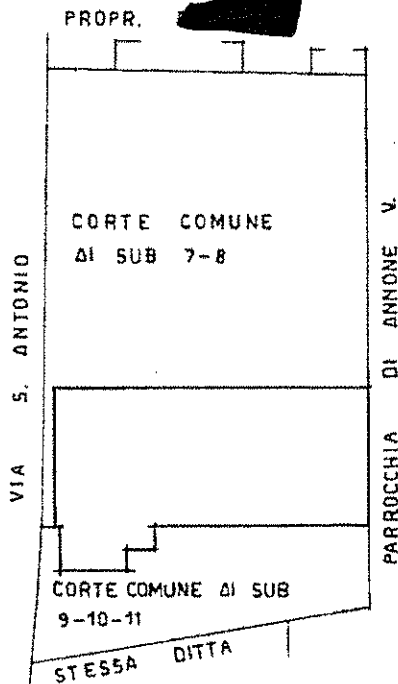
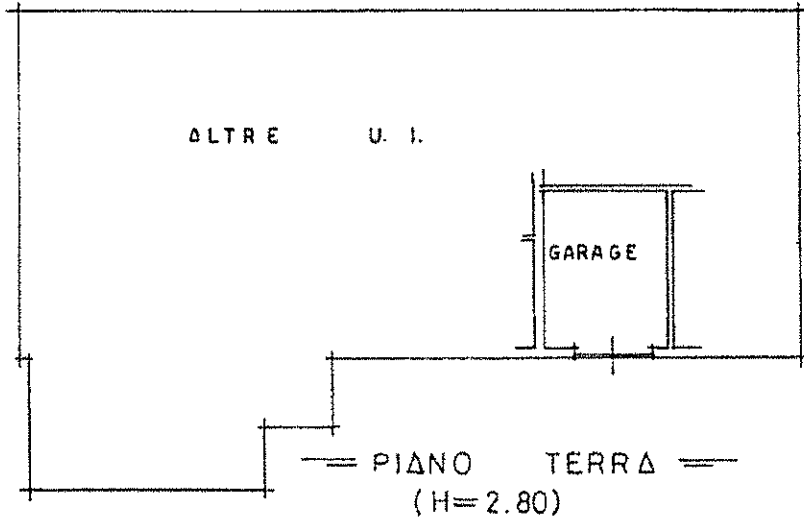
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

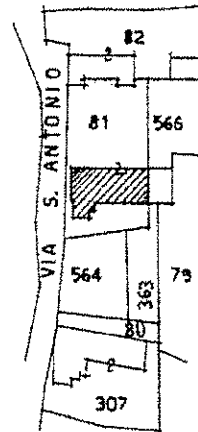
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANNONE V.TO via S. ANTONIO civ. 9



PLANIMETRIA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2016 - Comune di ANNONE VENETO (A302) - Foglio: 1 - Particella: 81 - Subalterno: 10 >  
VIA SANT'ANTONIO n. 9 piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilate dal <u>GEOM. [REDACTED]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO  03407
Data presentazione: 16/02/1995 - Data: 20/12/2016 - n. T324809 - Richiedente: [REDACTED]		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
F. n. 81 sub. 10	della provincia di <u>VENEZIA</u> n. 1544	data 23.11.1994 Firma [REDACTED]

