

---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: **[REDACTED]**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **58/2021 e 25/2022 (riunita)**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione al**  
**piano terra e primo**

**Esperto alla stima:** Geom. Ugo Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZGUO58B02Z103W  
**Partita IVA:** 01536550278  
**Studio in:** Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Email:** ugomarzinotto@gmail.com  
**Pec:** ugo.marzinotto@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] nuda proprietà di 1/1, foglio 3, particella 1891, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dee Buse n. 44, piano terra e primo, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 160 mq, totale escluse aree scoperte 153 mq, rendita € 413,17, [REDACTED] nata in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] nuda proprietà di 1/1, foglio 3, particella 1891, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dee Buse n. 44, piano terra, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € 23,24

### 2. Possesso

**Bene:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

### 3. Bene: Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

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



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Corpo:** Abitazione tipo a schiera

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dee Buse n. 44 - Annone Veneto (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione al piano terra e primo

**Prezzo da libero:** € 172.273,85 arrotondato ad euro € 172.250,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



## Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 17/01/2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, acquisizioni atti notarili, controllo presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia, ricerca in comune di pratiche edilizie (permesso di costruire, voltura al premesso di costruire, Dia di variante, agibilità e Dia per pergola esterna), ispezioni ipotecarie e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Beni in **Annone Veneto (VE)**Località/Frazione  
Via Dee Buse n. 44**Lotto: 001 - Abitazione al piano terra e primo**

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: Abitazione tipo a schiera.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dee Buse n. 44**

Note: trattasi di un fabbricato d'abitazione sito in Comune di Annone Veneto Via Dee Buse n. 44 contraddistinto nel foglio 3 mappale 1891 sub.2 (abitazione civile) e sub. 3 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino comune ai sub. 2 e sub. 3- di proprietà dei sig.ri [REDACTED] per l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento ed il sig. [REDACTED] per la nuda proprietà. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1891 Ente Urbano di mq 442

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED]- Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Annone Veneto Via Dee Buse n. 44 - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita (vedasi allegato 5) [REDACTED] accettano ed acquistano l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED]- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita (vedasi allegato 5) [REDACTED] accetta ed acquista per la nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED]- Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita (vedasi allegato 5) [REDACTED] accettano ed acquistano l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato 5 e allegato 9



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] nuda proprietà di 1/1, foglio 3, particella 1891, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dee Buse n. 44, piano terra e primo, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 160 mq, totale escluse aree scoperte 153 mq, rendita € 413,17

Derivante da: vedasi allegato 4 delle visure catastali

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile; il mappale 1891 sub. 1 corrisponde ad un bene comune non censibile (cortile e giardino di mq 345) comune ai sub. 2 e 3

Confini: mappali 1343, 1345, 787, 1633,1892, 1310, 1315, salvo altri

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] usufrutto di 1/2; [REDACTED] nato in [REDACTED] nuda proprietà di 1/1, foglio 3, particella 1891, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo Via Dee Buse n. 44, piano terra, comune Annone Veneto, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € 23,24

Derivante da: vedasi allegato 4 delle visure catastali

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile; il mappale 1891 sub. 1 corrisponde ad un bene comune non censibile (cortile e giardino di mq 345) comune ai sub. 2 e 3

Confini: mappali 1343, 1345, 787, 1633,1892, 1310, 1315, salvo altri

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
note: nessuna

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un fabbricato d'abitazione sito in Comune di Annone Veneto Via Dee Buse n. 44 contraddistinto nel foglio 3 mappale 1891 sub.2 (abitazione civile) e sub. 3 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino comune ai sub. 2 e sub. 3- di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento ed il sig. [REDACTED] per la nuda proprietà. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1891 Ente Urbano di mq 442

**Caratteristiche zona:** semicentrale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pramaggiore, San Stino di Livenza, Motta di Livenza e Pravidomini.

**Attrazioni paesaggistiche:** zona balneare di Bibione, Caorle, Jesolo e zona montana di Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** Portogruaro, Concordia Sagittaria e Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: all'interno dell'abitazione sono presenti mobili ed arredi

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Paolo Pasqualis in data 28/06/2006 ai nn. 19181/7477; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2006 ai nn. 28758/7111; Importo ipoteca: € 315.000,00; Importo capitale: € 210.000,00;

Note: vedasi allegato 5/1 e 9/1.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/05/2021 ai nn. 846 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/07/2021 ai nn. 24029/17506; vedasi allegato 9/2. E' stato eseguito il pignoramento dell'unità immobiliare sita nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1891 sub. 3 -autorimessa- oltre al BCNC sub. 1 (cortile e giardino di mq 345) comune ai sub. 2 e 3.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 16/02/2022 ai nn. 325 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/03/2022 ai nn. 7819/5612; vedasi allegato 12. E' stato eseguito il pignoramento dell'unità immobiliare sita nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1891 sub. 3 -autorimessa- oltre al BCNC sub. 1 (cortile e giardino di mq 345) comune ai sub. 2 e 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione tipo a schiera

### 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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** per le parti comuni del fabbricato vedasi artt. 1117 e seguenti del codice civile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - con possibilità di adattabilità

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "E"

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato 11 di attestato di prestazione energetica

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] data in Italia il 10/10/1960 C.I. N. 19180/7476 per l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento; [REDACTED] data in Italia il 15/27/1960 C.I. N. 19180/7476 per la nuda proprietà (vedasi allegato 5) dal 28/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Pasqualis, in data 28/06/2006, ai nn. 19180/7476; trascritto a Venezia, in data 29/06/2006, ai nn. 28757/16468.  
 Note: nella nota di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2, [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2, [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 (vedasi allegato 9)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: permesso di costruire n. 11/06 del 14/04/2006 e successive DIA  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: n. 11/06 del 14/04/2006  
 Per lavori: costruzione fabbricato pluriresidenziale "Residence Asia" e recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 02/02/2006 al n. di prot. 1293  
 Rilascio in data 14/04/2006 al n. di prot. 1293, pratica edilizia n. 23/2006, registro n. 11/06  
 Abitabilità/agibilità in data 17/05/2007 al n. di prot. 4149/E, pratica edilizia n. 74/2007  
 NOTE: vedasi allegato n. 6 di cui permesso di costruire n. 11/06 prot. 1293 del 14/04/2006, voltura del 27/09/2006, Dia di variante prot. 0002189 del 27/02/2007, certificato di agibilità parziale n. 11/06, prot. 4149/E, pratica edilizia n. 74/2007 del 17/05/2007 e Dia per realizzazione di una pergola esterna prot. 0006663 del 25/06/2009

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in loco si rileva sopra la pergola esterna l'installazione di una precaria copertura da rimuovere per eliminare la difformità edilizia  
 Regolarizzabili mediante: rimozione della copertura precaria  
 Descrizione delle opere da sanare: non risulta sanabile la copertura in quanto la stessa costituisce superficie base del fabbricato, volume e non rispetta le distanze dai confini  
 Note: il costo per la rimozione della precaria copertura e discarica è valutato all'interno della perizia

Note sulla conformità edilizia: conforme con la rimozione della precaria copertura sulla pergola

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**



Strumento urbanistico Approvato:	PRG vigente
Zona omogenea:	C2 -zone residenziali di espansione-
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**  
**note:** nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione tipo a schiera**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione sito in Comune di Annone Veneto Via Dee Buse n. 44 contraddistinto nel foglio 3 mappale 1891 sub.2 (abitazione civile) e sub. 3 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino comune ai sub. 2 e sub. 3- di proprietà dei sig.ri ██████████ per l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento ed il sig. ██████████ per la nuda proprietà. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1891 Ente Urbano di mq 442

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Usufrutto

Cod. Fiscale: ██████████ -

- Stato Civile: ██████████ -

Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita (vedasi allegato 5) ██████████ accettano ed acquistano l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

- Stato Civile: ██████████ - Regime

Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita (vedasi allegato 5) ██████████

██████████ accetta ed acquista per la nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto



**1/2 di [REDACTED] - Usufrutto**

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

Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita (vedasi allegato 5) [REDACTED] accettano ed acquistano l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **635,99**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Dee Buse n. 44; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2.70 al piano terra e altezza media di ml 2.95 al primo piano

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/normale

Condizioni generali dell'immobile: si rilevano al piano terra tracce di muffa nel locale camera e bagno/lavanderia

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>solai di piano in laterocemento e coperture in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: le sporgenze del tetto in legno sono da mormalizzare
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancelli	tipologia: <b>pedonale con anta singola a battente e carraio con due ante</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno di mogano</b> protezione: <b>balconi in legno</b> materiale protezione: <b>okumè</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>intonaco interno, muratura in cotto da cm 25 e cappotto da cm 6</b> coibentazione: <b>cappotto in polistirene</b> rivestimento: <b>tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: <b>betonelle in cemento nel cortile e piastrelle nel marciapiede</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Pavim. Interna	Note: nessuna materiale: <b>piastrelle in ceramica e legno nelle camere</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Portone di ingresso	Note: nessuna tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> acces- sori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	Note: nessuna ubicazione: <b>cucina e bagni</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> con- dizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	Note: nessuna posizione: <b>doppia rampa</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilenea e parabole</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	Note: nessuna tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle</b> <b>vigenti normative</b>
Condizionamento	Note: nessuna tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>due split interni</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	Note: nessuna tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> con- formità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	Note: nessuna tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di dis- tribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispet-</b> <b>tosato delle vigenti normative</b>
Idrico	Note: nessuna tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi non rilevabili</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conform- ità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 Note: nessuna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie abitazione al piano terra e primo	sup lorda di pavimento	152,23	1,00	152,23	€ 1.100,00
superficie terrazze al primo piano	sup lorda di pavimento	22,62	0,25	5,66	€ 1.100,00
garage al piano terra	sup lorda di pavimento	19,14	0,60	11,48	€ 1.100,00
superficie a cortile e giardino fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 1.100,00
superficie a cortile e giardino eccedente ai 25 mq	sup lorda di pavimento	417,00	0,02	8,34	€ 1.100,00
		<b>MQ 635,99</b>		<b>MQ 180,21</b>	

**Accessori:**

Abitazione tipo a schiera

1. pergola esterna con struttura in legno in aderenza al fabbricato

Identificato nel foglio 3 mappale 1891

Posto al piano terra

Composto da struttura in legno (con copertura abusiva non sanabile)

Sviluppa una superficie complessiva di 47,69 mq

Valore a corpo: € **7150,00**

Note: si rileva una precaria copertura fissa sopra la pergola (da rimuovere per eliminare la difformità edilizia)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2007

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: vedasi nell'allegato n. 6 della dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: normale

Potenza nominale: 25,50 Kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2007

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: vedasi nell'allegato n. 6 della dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note impianto non funzionante

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: nessuna

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

nessuna

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### **Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia 14recari (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (14recariat14e), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne 14recariat14e la fascia di mercato di appartenenza.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e Oderzo;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Annone Veneto Via Dee Buse n. 44;

Parametri medi di zona per 14recariat14e14 principale (€/mq.): Euro 1100,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari e Borsino Immobiliare. Il sottoscritto 14recari alla stima determina il valore di euro 1100,00 al metro quadrato sulla scrupolosa 14recaria di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile commerciale con stato di manutenzione e conservazione mediocre/normale.



**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione tipo a schiera. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso pergola esterna con struttura in legno in aderenza al fabbricato**

Stima sintetica 15recariat15e parametrica (semplificata) € 198.231,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie abitazione al piano terra e primo	152,23	€ 1.100,00	€ 167.453,00
superficie terrazze al primo piano	5,66	€ 1.100,00	€ 6.226,00
garage al piano terra	11,48	€ 1.100,00	€ 12.628,00
superficie a cortile e giardino fino a 25 mq	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
superficie a cortile e giardino eccedente ai 25 mq	8,34	€ 1.100,00	€ 9.174,00
Stima sintetica 15recariat15e parametrica del corpo			€ 198.231,00
Valore corpo			€ 198.231,00
Valore accessori			€ 7.150,00
Valore complessivo intero			€ 205.381,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.381,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione tipo a schiera	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso pergola esterna con struttura in legno in aderenza al fabbricato	180,21	€ 205.381,00	€ 205.381,00

**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%)	€ 30.807,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
costo per la rimozione della precaria copertura sopra la pergola compreso l'onere della discarica	€ -1.500,00
costo per la sanificazione della camera e bagno/lavanderia dalla muffa	€ -800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **172.273,85**

**arrotondato ad € 172.250,00**

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione sito in Comune di Annone Veneto Via Dee Buse n. 44 contraddistinto nel foglio 3 mappale 1891 sub.2 (abitazione civile) e sub. 3 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 1 -cortile e giardino comune ai sub. 2 e sub. 3- di proprietà dei sig.ri ██████████ per l'usufrutto totale congiuntivo vitalizio con reciproco diritto di accrescimento ed il sig. ██████████ per la nuda proprietà.

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 3 di Annone Veneto mappale 1891 Ente Urbano di mq 442

**Allegati -rimangono validi tutti i seguenti allegati inviati in data 22/02/2022 con l'aggiunta dell'allegato 12 (nuovo pignoramento)**

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 17/01/2022
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 11/02/2022
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni assegnati
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 19180/7476 del 28/06/2006 notaio Paolo Pasqualis  
5/1 Contratto di mutuo ipotecario Rep. 19181/7477 del 28/06/2006 notaio Paolo Pasqualis
- Allegato 6) fabbricato costruito con permesso di costruire n. 11/06 del 14/04/2006, voltura al permesso di costruire n. 11/06 del 27/09/2006 prot. 10937 , Dia di variante prot. 0002189 del 27/02/2007, certificato di agibilità parziale n. 11/06 del 17/05/2007 e Dia per realizzazione di una pergola prot. 0006663 del 25/06/2009
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona omogenea C2 -zone residenziali di espansione
- Allegato 8) Estratto dell'Agenzia Entrate di Venezia, Comune di Annone Veneto e quotazione Borsino Immobiliare
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Elaborato di progetto autorizzato con evidenziata la pergola senza copertura (precaria copertura da rimuovere per eliminare la difformità edilizia)
- Allegato 11) Attestato di prestazione energetica -APE-
- Allegato 12) nota della trascrizioni del verbale di pignoramento immobile trascritto a Venezia il 10/03/2022 RG 7819 ed RP 5612.**

Data generazione:  
15-07-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ugo Marzinotto**

