
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE Lotti**
001 – Appartamento,
002 - Appartamento,
003 - Negozio,
004 - Ufficio,
005 - Autoscuola,
006 - Negozio,
007 - Appartamento,
008 - Appartamento

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020**Descrizione zona:** centro città**Lotto: 001 - Appartamento****Corpo:** 1**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3, particella 955, subalterno 6, indirizzo piazza V.Veneto 11, piano S1-1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie 118, rendita € 284.05

Lotto: 002 - Appartamento**Corpo:** 1**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3, particella 955, subalterno 7, indirizzo piazza V.Veneto 11, piano S1-1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie 100, rendita € 244.28

Bene: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020**Descrizione zona:** centro città**Lotto: 003 - Negozio****Corpo:** 1**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 180, subalterno 11, indirizzo viale Venezia 3/e, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/1, classe 10, consistenza 60 mq, superficie 64 mq, rendita € 818.07**Lotto: 004 - Ufficio****Corpo:** 1**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 180, subalterno 12, indirizzo viale Venezia, piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/10, classe 2, consistenza 3.5, superficie 93 mq, rendita € 786.31**Lotto: 005 - Autoscuola****Corpo:** 1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 3, particella 180, subalterno 26, indirizzo viale Venezia , piano T, comune Annone Veneto, categoria C/1, classe 9, consistenza 72, superficie 80 mq, rendita € 844.10

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 3, particella 180, subalterno 27, indirizzo viale Venezia , piano T, comune Annone Veneto, categoria C/1, classe 9, consistenza 114, superficie 111 mq, rendita € 1336.49

Lotto: 007 - Appartamento

Corpo: 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 3, particella 180, subalterno 28, indirizzo viale Venezia , piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 3, superficie 69 mq, rendita € 139.44

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

-foglio 3, particella 180, subalterno 29, indirizzo viale Venezia , piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 44 mq, rendita € 116.20,

-foglio 3, particella 180, subalterno 30, indirizzo viale Venezia , piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 44 mq, rendita € 116.20

2. Possesso

Bene: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 04/09/2013 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Portogruaro il 24/09/2013 ai nn.1525-Tipologia contratto:



4+4, scadenza 03/09/2021

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2020 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Portogruaro il 27/10/2020 ai nn.1525-Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2024

Bene: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2015 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Portogruaro il 27/05/2015 ai nn.2842-Tipologia contratto: 6, scadenza 30/04/2021

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 per l'importo di euro 1.967,28 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Portogruaro il 17/05/2019 ai nn. 2388-Tipologia contratto: 6, scadenza 31/12/2024

Lotto: 005 - Autoscuola

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Portogruaro il 10/10/2018 ai nn. 3896-Tipologia contratto: 6, scadenza 30/09/2024

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a



Portogruaro il 27/02/2020 ai nn.974-Tipologia contratto: 6, scadenza 31/12/2025

Lotto: 007 - Appartamento

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Portogruaro il 17/05/2019 ai nn.2391-Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2022

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2014 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Portogruaro il 21/05/2014 ai nn.1462-Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2022

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Autoscuola



Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - Appartamento

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - Autoscuola



Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 007 - Appartamento

Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Beni: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Autoscuola

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Appartamento



Corpo: 1
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: 1

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: 1

Misure Penali: NO

Beni: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: 1

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: 1

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Autoscuola

Corpo: 1

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Appartamento



Corpo: 1

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Autoscuola

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Negozio

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 007 - Appartamento

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Appartamento

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Vittorio Veneto - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da occupato: € 67.400,00

Lotto: 002 - Appartamento

Prezzo da occupato: € 56.200,00

Bene: viale Venezia - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 003 - Negozio

Prezzo da occupato: € 59.400,00

Lotto: 004 - Ufficio

Prezzo da occupato: € 76.400,00

Lotto: 005 - Autoscuola

Prezzo da occupato: € 68.850,00

Lotto: 006 - Negozio

Prezzo da occupato: € 105.400,00

Lotto: 007 - Appartamento

Prezzo da occupato: € 55.000,00

Lotto: 008 - Appartamento

Prezzo da occupato: € 79.600,00



Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione
Piazza Vittorio Veneto
Condominio Elicriso

Lotto: 001 - Appartamento

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: 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Vittorio Veneto

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

-foglio 3, particella 955, subalterno 6, indirizzo piazza V.Veneto 11, piano S1-1, comune Annone Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie 118, rendita € 284.05

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 04/09/2013 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Portogruaro il 24/09/2013 ai nn.1525

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/09/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di



fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pasqualis Paolo in data 07/04/2005 ai nn. 17665/6945; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2005 ai nn. 14482/3321; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Madaro Laura in data 15/12/2010 ai nn. 124/104; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/12/2010 ai nn. 41598/9347; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 364 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2020 ai nn. 9086/6287.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 268,57 di proprietà e € 568,45 di conduzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Accertate dal bilancio 2019 € 1547,50, mentre per il bilancio 2020 non è stato redatto il consuntivo come dichiarato dall'amministratore di condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/03/1991 al 25/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 29/03/1991, ai nn. 9332; trascritto a Venezia, in data 22/04/1991, ai nn. 8885/6312.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 25/10/2004, ai nn. 21636; trascritto a Venezia, in data 18/11/2004, ai nn. 42622/26654.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 542

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Risanamento, ristrutturazione e ampliamento di fabbricato a d uso negozi ed



abitazioni
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 23/10/1974 al n. di prot. 542/74
 Abitabilità/agibilità in data 22/04/1977

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 6

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato "Elicriso" con sette unità immobiliari destinate alla residenza, due destinate a negozi e tre a locali deposito, con accesso dall'androne comune (foto 65-66) prospiciente la piazza del comune di Annone Veneto. Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo con una cantina al piano scantinato.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, tramite il vano scale condominiale al piano primo dell'altezza utile di mt. 2.73, al soggiorno (foto 67-68-69) con prospiciente un terrazzo (foto 77-78) e alla cucina (foto 70), nella zona notte si trovano un disimpegno (foto 71-72), un bagno (foto 73) e tre camere (foto 74-75-76). Al piano scantinato è presente una cantina (foto 95).



1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,45****Condizioni generali dell'immobile:**

L'appartamento è in cattivo stato d'uso, è presente la muffa in quasi la totalità delle stanze. Tutte le finiture sono ancora quelle originali dell'epoca di costruzione e mai manutate. La cantina al piano scantinato è stata oggetto di infiltrazioni d'acqua.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, mentre nelle camere sono in laminato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano primo	sup reale lorda	1,00	107,40	€ 650,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	8,35	€ 650,00
Cantina piano scantinato	sup reale lorda	0,40	6,30	€ 650,00

122,05**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello



cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00 / max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

8.2 Valutazione corpi:

6. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.332,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	107,40	€ 650,00	€ 69.810,00
Terrazzo	8,35	€ 650,00	€ 5.427,50
Cantina piano scantinato	6,30	€ 650,00	€ 4.095,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.332,50
Valore Corpo	€ 79.332,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.332,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.332,50



Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2020 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: Registrato a Portogruaro il 27/10/2020 ai nn. 3169
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2024

Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o alla sentenza di fallimento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pasqualis Paolo in data 07/04/2005 ai nn. 17665/6945; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2005 ai nn. 14482/3321; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Madaro Laura in data 15/12/2010 ai nn. 124/104; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/12/2010 ai nn. 41598/9347; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 364 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2020 ai nn. 9086/6287.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 201,38 di proprietà e € 352,32 di conduzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Accertate dal bilancio 2019 € 61,17, mentre per il bilancio 2020 non è stato redatto il consuntivo come dichiarato dall'amministratore di condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/09/1992 al 16/10/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Innocenti Giacomo, in data 11/09/1992, ai nn. 146740; trascritto a Venezia, in data 17/09/1992, ai nn. 19338/14025.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 16/07/2002, ai nn. 17742; trascritto a Venezia, in data 05/08/2002, ai nn. 27148/18388.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 542

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Risanamento, ristrutturazione e ampliamento di fabbricato a d uso negozi ed abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/10/1974 al n. di prot. 542/74

Abitabilità/agibilità in data 22/04/1977

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Nella documentazione presente in comune, la porta d'ingresso non è posizionata correttamente. Si dovrà presentare una planimetria rettificativa per un costo presunto di € 1.000,00

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 7

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato "Elicriso" con sette unità immobiliari destinate alla residenza, due destinate a negozi e tre a locali deposito, con



accesso dall'androne comune (foto 65-66) prospiciente la piazza del comune di Annone Veneto. Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo con una cantina al piano scantinato.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, tramite il vano scale condominiale al piano primo dell'altezza utile di mt. 2.73, all'ingresso (foto 82-83), al soggiorno (foto 86-87-88) con prospiciente un terrazzo (foto 89) e alla cucina (foto 84-85), nella zona notte si trovano un disimpegno (foto 90), un bagno (foto 92) e due camere (foto 91-94). Al piano scantinato è presente una cantina (foto 96)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,85**

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento è in cattivo stato d'uso, è presente la muffa in quasi la totalità delle stanze. Tutte le finiture sono ancora quelle originali dell'epoca di costruzione e mai mantenute. La cantina al piano scantinato è stata oggetto di infiltrazioni d'acqua.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, mentre nelle camere sono in laminato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano primo	sup reale lorda	1,00	95,50	€ 650,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	2,43	€ 650,00



Cantina piano scantinato	sup reale lorda	0,40	5,60	€ 650,00
			103,53	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsinoimmobiliare.it;

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

min. € 1.000,00 / max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)

min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni

min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici

min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

16.2 Valutazione corpi:**7. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.294,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	95,50	€ 650,00	€ 62.075,00
Terrazzo	2,43	€ 650,00	€ 1.579,50
Cantina piano scantinato	5,60	€ 650,00	€ 3.640,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.294,50
Valore Corpo	€ 67.294,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.294,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.294,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Abitazione di tipo civile [A2]	103,53	€ 67.294,50	€ 67.294,50

16.3 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%) € 10.094,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **56.200,33**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **56.200,00**

Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione
viale Venezia
condominio Nostro Club

Lotto: 003 - Negozio

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in viale Venezia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]



-foglio 3, particella 180, subalterno 11, indirizzo viale Venezia 3/e, piano T, comune Annone Veneto, categoria C/1, classe 10, consistenza 60 mq, superficie 64 mq, rendita € 818.07

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: Il subalterno è stato censito come negozio, mentre nella planimetria è destinato a ufficio. Si dovrà presentare una pratica docfa per sostituire la planimetria per un costo presunto di € 800,00

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2015 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Portogruaro il 27/05/2015 ai nn.2842

Tipologia contratto: 6, scadenza 30/04/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 882/184; Importo ipoteca: L. 3.000.000.000; Importo capitale: L. 1.500.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: frazionamento di quota; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 23/01/2001 ai nn. 17180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2001 ai nn. 16233/2147; Importo ipoteca: L. 184.000.000; Importo capitale: L. 920.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 847/137; Importo ipoteca: € 1549370.7; Importo capitale: € 774685.35.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 312 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2020 ai nn. 5710/3934.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 364 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2020 ai nn. 9086/6287.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato in quanto l'amministratore non ha ancora completato il bilancio consuntivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] snc dal 31/03/1998 al 22/12/2007. In forza di atto di compravendita in data 31/03/1998

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 22/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Pellizzari, in data 22/12/2007, ai nn. 85441; trascritto a Venezia, in data 21/01/2008, ai nn. 2481/1505.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale (sala da ballo) con sovrastante alloggio

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 06/04/1991

Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot. 2062

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2000

NOTE: Conc.edi. n. 35/91/A del 21/08/1995 I° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/B del 22/01/1998 rinnovo e II° variante in corso d'opera

Dia del 04/08/1999 prot. 6407 variante in corso d'opera

Dia del 18/09/1999 prot. 7644 variante in corso d'opera

Dia del 02/10/1999 prot. 7979 variante in corso d'opera

Altre agibilità parziali del 31-07-2000 e del 18-12-2000

Conc.edi. n. 35/91/C del 03/03/2000 IV° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/D del 16/10/2000 V° variante in corso d'opera

Numero pratica: 87/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto di modifiche interne unità ad uso commerciale per ricavo n.2 negozi



Oggetto: variante
 Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 5506
 Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 29/07
 Abitabilità/agibilità in data 28/09/2007 al n. di prot. 9609

NOTE: Dia del 10/08/2007 prot.8083 - I° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007
 Scia del 27/04/2011 prot.4399 - Rinnovo e II° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

23.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla documentazione presente in comune l'immobile è stato autorizzato come ufficio. Si dovrà provvedere al cambio d'uso per un costo presunto di € 1.000,00

23.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto 1

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato Nostro Club con tre unità immobiliari destinate alla residenza, sei destinate a negozi, una destinata a posta, una destinata a ufficio e due a locali deposito, con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e l'ufficio dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza del comune di Annone Veneto (foto 1-2-3-4-). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio di parruccheria posto al piano terra (foto 5).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, dall'area comune al piano terra dell'altezza utile di mt. 3,00, in un unico locale (foto 39-40-41) con retrostante un deposito (foto 42), un servizio igienico con



antebagno (foto 43)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio si presenta in un normale stato d'uso, con finiture tipiche dell'anno di costruzione. Gli inquilini lamentano il distacco di parti del solaio sovrastante il controsoffitto, per il quale, come dichiarato dalla proprietà, è stata posizionata una rete metallica di contenimento dei calcinacci. Inoltre, sono presenti dei rigonfiamenti alla parete perimetrale. (foto 46-47)

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti alluminio.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con venticonvettori/radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è dotato del lavallo e del wc con rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziò	sup reale lorda	1,00	72,00	€ 1.000,00

72,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari



su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00/ max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

24.2 Valutazione corpi:**11. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.000,00
Valore Corpo	€ 72.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1	Negozi, botteghe [C1]	72,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

24.3 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%)

€ 10.800,00

Pag. **26 di 55**

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
24.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 59.400,00

Lotto: 004 - Ufficio

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1

Uffici e studi privati [A10] sito in viale Venezia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] RL- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

-foglio 3, particella 180, subalterno 12, indirizzo viale Venezia , piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/10, classe 2, consistenza 3.5, superficie 93 mq, rendita € 786.31

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: Si sono riscontrate delle leggere difformità interne. Si dovrà presentare una pratica docfa per presentare la planimetria corretta per un costo presunto di € 800,00.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 per l'importo di euro 1.967,28 con cadenza mensile.



Il canone di locazione è considerato **vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Portogruaro il 17/05/2019 ai nn.2388
Tipologia contratto: 6, scadenza 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 882/184; Importo ipoteca: L. 3.000.000.000; Importo capitale: L. 1.500.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: frazionamento di quota; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 23/01/2001 ai nn. 17180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2001 ai nn. 16233/2147; Importo ipoteca: L. 364.000.000; Importo capitale: L. 182.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 847/137; Importo ipoteca: € 1.549.370,70; Importo capitale: € 774.685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pasqualis Paolo in data 07/04/2005 ai nn. 17665; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2005 ai nn. 14482/3321; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Madaro Laura in data 15/12/2010 ai nn. 124; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/12/2010 ai nn. 41598/9347; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 312 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2020 ai nn. 5710/3934.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 364 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2020 ai nn. 9086/6287.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato in quanto l'amministratore non ha ancora completato il bilancio consuntivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: 457,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/1998 al 17/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 31/03/1998, ai nn. 14475; trascritto a Venezia, in data 21/04/1998, ai nn. 9910/6753.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 17/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 17/05/2001, ai nn. 17460; trascritto a Venezia, in data 06/06/2001, ai nn. 17047/11684.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale (sala da ballo) con sovrastante alloggio

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 06/04/1991

Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot. 2062

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2000

NOTE:

Conc.edi. n. 35/91/A del 21/08/1995 I° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/B del 22/01/1998 rinnovo e II° variante in corso d'opera

Dia del 04/08/1999 prot. 6407 variante in corso d'opera

Dia del 18/09/1999 prot. 7644 variante in corso d'opera

Dia del 02/10/1999 prot. 7979 variante in corso d'opera

Altre agibilità parziali del 31-07-2000 e del 18-12-2000

Conc.edi. n. 35/91/C del 03/03/2000 IV° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/D del 16/10/2000 V° variante in corso d'opera

Numero pratica: 87/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto di modifiche interne unità ad uso commerciale per ricavo n.2 negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 5506

Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 29/07

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2007 al n. di prot. 9609

NOTE:

Dia del 10/08/2007 prot.8083 - I° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

Scia del 27/04/2011 prot.4399 - Rinnovo e II° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

31.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]



Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate delle leggere difformità interne rispetto alla documentazione presente in comune. Si dovrà presentare una planimetria rettificativa per un costo presunto di € 1.000,00.

31.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto 1

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato Nostro Club con tre unità immobiliari destinate alla residenza, sei destinate a negozi, una destinata a posta, una destinata a ufficio e due a locali deposito, con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e l'ufficio dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza del comune di Annone Veneto (foto 1-2-3-4-). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ufficio posto al piano primo.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, tramite il vano scale condominiale (foto 7-8) al piano primo dell'altezza utile di mt. 2.70, all'ingresso (foto 9-10-17) con due locali destinati ad ufficio (foto 11-12-15-16), un archivio (foto 18), un disimpegno (foto 13) e un bagno (foto 14).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'ufficio si presenta in un normale stato d'uso, con finiture tipiche dell'anno di costruzione.



Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;

- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale lorda	1,00	92,00	€ 1.00,00

92,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico ufficio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00/ max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

32.2 Valutazione corpi:

12. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	92,00	€ 1.00,00	€ 92.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.000,00
Valore Corpo	€ 92.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Uffici e studi privati [A10]	92,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00

32.3 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%) € 13.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 76.400,00

Lotto: 005 - Autoscuola

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: 1

Negozi, botteghe [C1] sito in viale Venezia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

-foglio 3, particella 180, subalterno 26, indirizzo viale Venezia , piano T, comune Annone Veneto, categoria C/1, classe 9, consistenza 72, superficie 80 mq, rendita € 844.10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Portogruaro il 10/10/2018 ai nn.3896

Tipologia contratto: 6, scadenza 30/09/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: frazionamento di quota; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 23/01/2001 ai nn. 17180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2001 ai nn. 16233/2147; Importo ipoteca: L. 660.000.000; Importo capitale: L. 330.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 847/137;



Importo ipoteca: € 1.549.370,70; Importo capitale: € 774.685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Madaro Laura in data 10/06/2010 ai nn. 25/19;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2010 ai nn. 20233/4513; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 312 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2020 ai nn. 5710/3934.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato in quanto l'amministratore non ha ancora completato il bilancio consuntivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 31/03/1998 al 02/08/2019. In forza di atto di compravendita in data 31/03/1998

Titolare/Proprietario: dal 02/08/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Talice, in data 02/08/2019, ai nn. 89644; trascritto a Venezia, in data 07/08/2019, ai nn. 27942/19324.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale (sala da ballo) con sovrastante alloggio

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 06/04/1991

Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot. 2062

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2000

NOTE:

Conc.edi. n. 35/91/A del 21/08/1995 I° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/B del 22/01/1998 rinnovo e II° variante in corso d'opera

Dia del 04/08/1999 prot. 6407 variante in corso d'opera

Dia del 18/09/1999 prot. 7644 variante in corso d'opera

Dia del 02/10/1999 prot. 7979 variante in corso d'opera

Altre agibilità parziali del 31-07-2000 e del 18-12-2000



Conc.edi. n. 35/91/C del 03/03/2000 IV° variante in corso d'opera
 Conc.edi. n. 35/91/D del 16/10/2000 V° variante in corso d'opera

Numero pratica: 87/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto di modifiche interne unità ad uso commerciale per ricavo n.2 negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 5506

Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 29/07

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2007 al n. di prot. 9609

NOTE: Dia del 10/08/2007 prot.8083 - I° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007 Scia del 27/04/2011 prot.4399 - Rinnovo e II° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

Numero pratica: 88/2018/suap

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/10/2018 al n. di prot. 11040

39.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

39.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto 1

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato Nostro Club con tre unità immobiliari destinate alla residenza, sei destinate a negozi, una destinata a posta, una



destinata a ufficio e due a locali deposito, con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e l'ufficio dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza del comune di Annone Veneto (foto 1-2-3-4-). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio destinato ad autoscuola posto al piano terra.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, dalla galleria comune (foto 6), al piano terra dell'altezza utile di mt. 3.77, in un locale destinato a reception (foto 58-59-60) con retrostante il locale destinato ad autoscuola (foto 61-62) e un servizio igienico con antebagno (foto 63-64)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'autoscuola si presenta in un normale stato d'uso, con finiture tipiche dell'anno di costruzione ma recentemente ristrutturato.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;

- I pavimenti sono in piastrelle di gres lucido;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con venticonvettori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è dotato di lavello e wc con rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autoscuola	sup reale lorda	1,00	81,00	€ 1.000,00

81,00

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima



Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00 / max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

40.2 Valutazione corpi:**26. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autoscuola	81,00	€ 1.000,00	€ 81.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.000,00
Valore Corpo	€ 81.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Negozi, botteghe [C1]	81,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00



40.3 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%) € 12.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **68.850,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **68.850,00**

Lotto: 006 - Negozio

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

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1

Negozi, botteghe [C1] sito in viale Venezia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

-foglio 3, particella 180, subalterno 27, indirizzo viale Venezia , piano T, comune Annone Veneto, categoria C/1, classe 9, consistenza 114, superficie 111 mq, rendita € 1336.49

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



43. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: Registrato a Portogruaro il 27/02/2020 ai nn.974
Tipologia contratto: 6, scadenza 31/12/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: frazionamento di quota; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 23/01/2001 ai nn. 17180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2001 ai nn. 16233/2147; Importo ipoteca: L. 660.000.000; Importo capitale: L. 330.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 847/137; Importo ipoteca: € 1549370.7; Importo capitale: € 774685.35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Madaro Laura in data 10/06/2010 ai nn. 25/19; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2010 ai nn. 20233/4513; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 312 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2020 ai nn. 5710/3934.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato in quanto l'amministratore non ha ancora completato il bilancio consuntivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/1998 al 02/08/2019. In forza di atto di



compravendita in data 31/03/1998.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Talice, in data 02/08/2019, ai nn. 89644; trascritto a Venezia, in data 07/08/2019, ai nn. 27942/19324.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale (sala da ballo) con sovrastante alloggio
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 06/04/1991
Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot. 2062
Abitabilità/agibilità in data 28/04/2000

NOTE:

Conc.edi. n. 35/91/A del 21/08/1995 I° variante in corso d'opera
Conc.edi. n. 35/91/B del 22/01/1998 rinnovo e II° variante in corso d'opera
Dia del 04/08/1999 prot. 6407 variante in corso d'opera
Dia del 18/09/1999 prot. 7644 variante in corso d'opera
Dia del 02/10/1999 prot. 7979 variante in corso d'opera
Altre agibilità parziali del 31-07-2000 e del 18-12-2000
Conc.edi. n. 35/91/C del 03/03/2000 IV° variante in corso d'opera
Conc.edi. n. 35/91/D del 16/10/2000 V° variante in corso d'opera

Numero pratica: 87/2007

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Progetto di modifiche interne unità ad uso commerciale per ricavo n.2 negozi
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 5506
Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 29/07
Abitabilità/agibilità in data 28/09/2007 al n. di prot. 9609
NOTE: Dia del 10/08/2007 prot.8083 - I° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007 Scia del 27/04/2011 prot.4399 - Rinnovo e II° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

47.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

47.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto 1

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato Nostro Club con tre unità immobiliari destinate alla residenza, sei destinate a negozi, una destinata a posta, una destinata a ufficio e due a locali deposito, con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e l'ufficio dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza del comune di Annone Veneto (foto 1-2-3-4). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio posto al piano terra.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, dalla galleria comune (foto 6), al piano terra dell'altezza utile di mt. 3.77, in un unico locale (foto 48-49-50-51) con retrostante un deposito (foto 54), un servizio igienico con antebagno (foto 55-56) e uno spogliatoio (foto 53)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Il negozio si presenta in un normale stato d'uso, con finiture tipiche dell'anno di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle di gres lucido;



- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con venticonvettori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è dotato di lavello e wc con rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	sup reale lorda	1,00	124,00	€ 1.000,00
			124,00	

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00 / max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

48.2 Valutazione corpi:



27. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	124,00	€ 1.000,00	€ 124.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.000,00
Valore Corpo	€ 124.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Negozi, botteghe [C1]	124,00	€ 124.000,00	€ 124.000,00

48.3 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%) € 18.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **105.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **105.400,00**

Lotto: 007 - Appartamento

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Venezia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

-foglio 3, particella 180, subalterno 28, indirizzo viale Venezia , piano 1, comune Annone Veneto, categoria A/3, classe 5, consistenza 3, superficie 69 mq, rendita € 139.44

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

51.STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Portogruaro il 17/05/2019 ai nn.2391 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

52.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 882/184; Importo ipoteca: L. 3.000.000.000; Importo capitale: L. 1.500.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: frazionamento di quota; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 23/01/2001 ai nn. 17180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2001 ai nn. 16233/2147; Importo ipoteca: L. 130.000.000; Importo capitale: L. 260.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 847/137; Importo ipoteca: € 1.549.370,70; Importo capitale: € 774.685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]



Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pasqualis Paolo in data 07/04/2005 ai nn. 17665; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2005 ai nn. 14482/3321; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Madaro Laura in data 15/12/2010 ai nn. 124; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/12/2010 ai nn. 41598/9347; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 364/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2020 ai nn. 9086/6287.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 312 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2020 ai nn. 5710/3934.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato in quanto l'amministratore non ha ancora completato il bilancio consuntivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 325,78

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/1998 al 17/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 31/03/1998, ai nn. 14475; trascritto a Venezia, in data 21/04/1998, ai nn. 9910/6753.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 17/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 17/05/2001, ai nn. 17460; trascritto a Venezia, in data 06/06/2001, ai nn. 17047/11684.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale (sala da ballo) con sovrastante alloggio

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 06/04/1991

Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot. 2062

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2000



NOTE:

Conc.edi. n. 35/91/A del 21/08/1995 I° variante in corso d'opera
 Conc.edi. n. 35/91/B del 22/01/1998 rinnovo e II° variante in corso d'opera
 Dia del 04/08/1999 prot. 6407 variante in corso d'opera
 Dia del 18/09/1999 prot. 7644 variante in corso d'opera
 Dia del 02/10/1999 prot. 7979 variante in corso d'opera
 Altre agibilità parziali del 31-07-2000 e del 18-12-2000
 Conc.edi. n. 35/91/C del 03/03/2000 IV° variante in corso d'opera
 Conc.edi. n. 35/91/D del 16/10/2000 V° variante in corso d'opera

Numero pratica: 87/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto di modifiche interne unità ad uso commerciale per ricavo n.2 negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 5506

Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 29/07

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2007 al n. di prot. 9609

NOTE:

Dia del 10/08/2007 prot.8083 - I° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

Scia del 27/04/2011 prot.4399 - Rinnovo e II° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

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

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla documentazione presente in comune l'immobile è stato autorizzato come ufficio. Si dovrà provvedere al cambio d'uso per un costo presunto di € 1.000,00

55.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 1

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato Nostro Club con tre unità immobiliari destinate alla residenza, sei destinate a negozi, una destinata a posta, una destinata a ufficio e due a locali deposito, con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e l'ufficio dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza del comune di Annone Veneto (foto 1-2-3-4). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, tramite il vano scale condominiale (foto 7-8) al piano primo dell'altezza utile di mt. 2.70, alla cucina/soggiorno (foto 97-98), un disimpegno (foto 102), un bagno (foto 103), alla camera (foto 99) con annessa una cabina armadio (foto 100).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento si presenta in un normale stato d'uso, con finiture tipiche dell'anno di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile finteaggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;

- I pavimenti sono in piastrelle di gres lucido;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	66,00	€ 1.000,00

66,00



56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00/ max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

56.2 Valutazione corpi:**28. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.000,00
Valore Corpo	€ 66.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.000,00



58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un' unità immobiliare presente su una palazzina in centro paese

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

59. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2014 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Portogruaro il 21/05/2014 ai nn.1462

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 882/184; Importo ipoteca: L. 3.000.000.000; Importo capitale: L. 1.500.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: frazionamento di quota; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 23/01/2001 ai nn. 17180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2001 ai nn. 16233/2147; Importo ipoteca: L. 182.000.000; Importo capitale: L. 364.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 05/01/2000 ai nn. 16163; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2000 ai nn. 847/137; Importo ipoteca: € 1.549.370,70; Importo capitale: € 774.685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pasqualis Paolo in data 07/04/2005 ai nn. 17665; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2005 ai nn. 14482/3321; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Madaro Laura in data 15/12/2010 ai nn. 124; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/12/2010 ai nn. 41598/9347; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante



da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 364/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2020 ai nn. 9086/6287.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/02/2020 ai nn. 312 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2020 ai nn. 5710/3934.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato in quanto l'amministratore non ha ancora completato il bilancio consuntivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 457,05

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/1998 al 17/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 31/03/1998, ai nn. 14475; trascritto a Venezia, in data 21/04/1998, ai nn. 9910/6753.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] srl dal 17/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 17/05/2001, ai nn. 17460; trascritto a Venezia, in data 06/06/2001, ai nn. 17047/11684.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale (sala da ballo) con sovrastante alloggio

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 06/04/1991

Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot. 2062

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2000

NOTE:

Conc.edi. n. 35/91/A del 21/08/1995 I° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/B del 22/01/1998 rinnovo e II° variante in corso d'opera

Dia del 04/08/1999 prot. 6407 variante in corso d'opera

Dia del 18/09/1999 prot. 7644 variante in corso d'opera

Dia del 02/10/1999 prot. 7979 variante in corso d'opera

Altre agibilità parziali del 31-07-2000 e del 18-12-2000

Conc.edi. n. 35/91/C del 03/03/2000 IV° variante in corso d'opera

Conc.edi. n. 35/91/D del 16/10/2000 V° variante in corso d'opera



Numero pratica: 87/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto di modifiche interne unità ad uso commerciale per ricavo n.2 negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 5506

Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 29/07

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2007 al n. di prot. 9609

NOTE:

Dia del 10/08/2007 prot.8083 - I° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

Scia del 27/04/2011 prot.4399 - Rinnovo e II° Variante al p.c. n.29/07 del 14/07/2007

63.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla documentazione presente in comune l'immobile è stato autorizzato come ufficio. Si dovrà provvedere al cambio d'uso per un costo presunto di € 1.000,00

63.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione G.R. n. 1042 del 21/04/2009
Zona omogenea:	B "zone residenziali esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0.75 mq/mq a 0.56 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 1

Trattasi di un immobile facente parte di un condominio denominato Nostro Club con tre unità immobiliari destinate alla residenza, sei destinate a negozi, una destinata a posta, una destinata a ufficio e due a locali deposito, con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e l'ufficio dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza del comune di Annone Veneto (foto 1-2-3-4-). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo.

Distribuzione interna:



Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente, tramite il vano scale condominiale (foto 7-8) al piano primo dell'altezza utile di mt. 2.70, all'ingresso (foto 22) alla cucina (foto 20-21), con annesse due camere (foto 23-24), dall'ingresso si accede ad un bagno (foto 26), al soggiorno (foto 27-28-34), ad un'altra camera (foto 32), un disimpegno (foto 33) e a un bagno (foto 30). Dalla finestra del bagno si accede ad una terrazza ove è ubicata la caldaia (foto 35-37) L'appartamento, durante il sopralluogo, è apparso come unica unità immobiliare, in realtà dalla documentazione è emerso che trattasi di due unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento si presenta in un cattivo stato d'uso, con finiture tipiche dell'anno di costruzione. Sono presenti diverse superfici con tracce di muffe (foto 29-31) e con una parte della pavimentazione rovinata (foto 25)

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;

- I pavimenti sono in piastrelle di ges lucido;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	96,00	€ 1.000,00

96,00

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



64.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.000,00 / max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo. (abitazioni civili)
min. € 874,00 / max € 1.480,50 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni
min. € 927,00 / max € 1.253,49 (borsinoimmobiliare.it) uffici
min. € 919,68 / max € 1.331,62 (borsinoimmobiliare.it) negozi.

64.2 Valutazione corpi:**29-30. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	96,00	€ 1.000,00	€ 96.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.000,00
Valore Corpo	€ 96.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 96.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.000,00



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Abitazione di tipo civile [A2]	96,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00

64.3 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%)	€ 14.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 79.600,00

Allegati

- ALL. 1** – Documentazione ipo-catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a. ;
- ALL. 2** – Certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso, regolamento di condominio e spese condominiali cond. Elicriso, mail amministratore condominio Nostro Club;
- ALL. 3** – Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** – Documentazione fotografica;
- ALL. 5** – Atti di provenienza;
- ALL. 6** – Contratto d'affitto;
- ALL. 7** – Attestati di prestazione energetica;

Azzano Decimo, 19-04-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus

