

---

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

promossa da: **IQUERA ITALIA SPA** nella sua qualità di procuratrice di **AMCO-  
ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **7/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 – Abitazione,  
deposito e terreno**

Esperto alla stima: **Dott.Agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 0427 812038

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Annone Veneto (VE)****Lotto: 001 – Abitazione, Deposito e Terreno**

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: A-Abitazione.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sandro Pertini n.11

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: In risposta a specifica richiesta, l'ufficio Anagrafe del Comune di Annone Veneto mi ha indicato quanto di seguito riportato : "...il soggetto richiesto non risulta essere presente nell'anagrafe nazionale. Se per qualche motivo avesse fatto trascrivere l'atto di matrimonio ho bisogno di sapere l'anno in cui è avvenuto per poter cercare nell'archivio cartaceo..." Ad oggi il sottoscritto perito non ha evidenza se il soggetto esecutato sia di stato coniugato o libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Annone Veneto, foglio 1, particella 1032, indirizzo Via Sandro Pertini n,11, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8.5 vani, rendita € 289.73

Intestazione: , C.F. ,

proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 21/04/2010 rep.409691 racc.18791 a rogito del Notaio dott. Innocenti Giacomo, trascritto a Venezia il 04/05/2010 al n.9179

Confini: Il mappale confina, partendo da nord e ruotando in senso orario: part.811 - 814

Conformità catastale: Alla data del sopralluogo del 10/10/2022, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano primo la stanza catastalmente identificata come ripostiglio è nella realtà un bagno.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Oneri totali indicativi per modifica planimetria interna - DOCFA: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B-Deposito.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Sandro Pertini

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: In risposta a specifica richiesta, l'ufficio Anagrafe del Comune di Annone Veneto mi ha indicato quanto di seguito riportato : "...il soggetto richiesto non risulta essere presente nell'anagrafe nazionale. Se per qualche motivo avesse fatto trascrivere l'atto di matrimonio ho bisogno di sapere l'anno in cui è avvenuto per poter cercare nell'archivio cartaceo..." Ad oggi il sottoscritto perito non ha evidenza se il soggetto esecutato sia di stato coniugato o libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune Annone Veneto, foglio 1, particella 811, subalterno 3, indirizzo Via Sandro Pertini, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 34 mq, superficie 37 mq, rendita € 26.34

Intestazione: \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 21/04/2010 rep.409691 racc.18791 a rogito del Notaio dott. Innocenti Giacomo, trascritto a Venezia il 04/05/2010 al n.9180

**Informazioni in merito alla conformità catastale:** Alla data del sopralluogo l'immobile risultava accessibile solo nella porzione catastalmente identificata come "Rip." mentre il portone che da accesso al locale catastalmente identificato come "magazzino" risultava chiuso con lucchetto. Gli interni del magazzino sono stati visti e fotografati sfruttando una finestra sul lato est che risultava aperta. I locali catastalmente identificati come "legnaia" non sono stati visitati in quanto coperti da varia vegetazione.

Non avendo effettuato l'accesso all'interno, il sottoscritto perito non conferma la regolarità catastale.

**Identificativo corpo: C-Terreno**  
agricolo sito in Via Sandro Pertini

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: In risposta a specifica richiesta, l'ufficio Anagrafe del Comune di Annone Veneto mi ha indicato quanto di seguito riportato : "...il soggetto richiesto non risulta essere presente nell'anagrafe nazionale. Se per qualche motivo avesse fatto trascrivere l'atto di matrimonio ho bisogno di sapere l'anno in cui è avvenuto per poter cercare nell'archivio cartaceo..." Ad oggi il sottoscritto perito non ha evidenza se il soggetto eseguito sia di stato coniugato o libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Annone Veneto, foglio 1, particella 58, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 220 mq, reddito dominicale: € 4.09, reddito agrario: € 1.59

Intestazione: \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 ,

Derivante da: Atto di compravendita del 21/04/2010 rep.409691 racc. 18791 a rogito del Notaio dott. Innocenti Giacomo, trascritto a Venezia il 04/05/2010 al n.9179

Confini: Il mappale confina, partendo da nord e ruotando in senso orario: strada comunale asfaltata, part.811, part.370, part.57

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Nella visura catastale la particella è classata con qualità "vigneto" ma nella realtà la superficie è occupata da prato/incolto.

Regolarizzabili mediante: Richiesta variazione "Qualità" presso l'ufficio territorio dell'Agenzia delle Entrate

Oneri Totali indicativi per istanza di variazione della "qualità" presente in visura: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Trattasi di zona agricola posta a nord del paese di Annone Veneto. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere le cittadine di Portogruaro e San Stino di Livenza, nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali ed agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Livenza.

**Attrazioni storiche:** Chiesa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A-Abitazione.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sandro Pertini n.11

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e abbandonato.

**Identificativo corpo: B-Deposito.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Sandro Pertini

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e abbandonato.

**Identificativo corpo: C-Terreno**

agricolo sito in Via Sandro Pertini

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava incolto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: A-Abitazione.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sandro Pertini n.11

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di Veneto Banca s.p.a contro

;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di: Notaio Innocenti Giacomo in data 21/04/2010 ai nn. 409692/18792;

Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/05/2010 ai nn. 15178/3264;

Importo ipoteca: € 216.000;

Importo capitale: € 120.000.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento: a favore di AMCO-Asset Management Company S.P.A. contro

;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/02/2022 ai nn. 3380/2423.

**Costituzione diritti reali:**

Per atto del 18/10/2004 a rogito del Notaio Michielan Antonio, trascritto a Venezia il 28/10/2004 al n.25023 Reg.Part., sugli immobili distinti nel NCEU al fg.1 part.372 e part.811/3 viene costituita servitù di transito a favore di

, C.F.

, C.F.

, C.F.

**Identificativo corpo: B-Deposito.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Sandro Pertini

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di Veneto Banca s.p.a contro ;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
A rogito di: Notaio Innocenti Giacomo in data 21/04/2010 ai nn. 409692/18792;  
Iscritto/trascritto: a Venezia in data 04/05/2010 ai nn. 15178/3264;  
Importo ipoteca: € 216.000;  
Importo capitale: € 120.000.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento: a favore di AMCO-Asset Management Company S.P.A. contro ;  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/02/2022 ai nn. 3380/2423.

**Identificativo corpo: C-Terreno**

agricolo sito in Via Sandro Pertini

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento: a favore di AMCO-Asset Management Company S.P.A. contro ;  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/02/2022 ai nn. 3380/2423.

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

**Identificativo corpo: A-Abitazione.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sandro Pertini n.11

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di immobile singolo  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile si sviluppa su 4 livelli e la scala interna risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da controllo effettuato sul portale Ve.Net.energia-edifici non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente perito non è in possesso del libretto di impianto dell'immobile. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n.1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energiaedifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre l'APE per l'unità immobiliare eseguita.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevati

**Identificativo corpo: B-Deposito.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Sandro Pertini

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** immobile posto al piano terra

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di Magazzino C/2

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

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevati

**Identificativo corpo: C-Terreno**  
agricolo sito in Via Sandro Pertini

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Trattasi di terreno pianeggiante  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevati  
**Avvertenze ulteriori:** Non rilevati

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Identificativo corpo: A-Abitazione.**  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sandro Pertini n.11

**Proprietari da ante ventennio fino al 20/04/1974**

- Titolare/Proprietario:

- , proprietà per 1/2;  
- , proprietà per 1/2;

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Scalettaris, stipulato in data 20/03/1971 e trascritto a Venezia in data 26/04/1971 ai nn. 5128.

**Proprietari dal 20/04/1974 al 22/06/2003**

- Titolare/Proprietario:

- , C.F. , nuda  
proprietà per 1/4;

- C.F. , nuda proprietà per 1/4;

- , C.F. ,  
proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2.

- In forza di: Denuncia di Successione n.16 vol.203 presentata a Portogruaro in data 27/06/1974, in morte di . Trascritta a Venezia, in data 13/12/1984, ai nn. /18708.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Proprietari dal 22/06/2003 al 21/04/2010**

Titolare/Proprietario:

- , C.F. ,  
proprietà per 5/12;

- C.F. , proprietà per 5/12;

- , C.F. ,  
proprietà per 2/12.

- In forza di: denuncia di successione presentata il 05/08/2005 a Portogruaro rep.343/2005, in morte di , trascritto a Venezia, in data 05/09/2005, ai nn. /22016.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: si,

- Note: Denuncia di successione In virtù dell'atto del 21/04/2010 del Notaio Innocenti Giacomo si trascrive a Venezia il 04/05/2010 al n.9178 rep.part., l'accettazione tacita di eredità di , relativamente agli immobili distinti al NCEU fg.1 part.1032 e al NCT fg.1 part.58.

**Proprietario dal 21/04/2010 ad oggi (attuale proprietario)**

- Titolare/Proprietario: , C.F.  
, proprietà per 1/1 .

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Innocenti Giacomo in data 21/04/2010 ai nn. 409691/18791, trascritto a Venezia, in data 04/05/2010, ai nn. 9179.

**Identificativo corpo: B-Deposito.**  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Sandro Pertini

**Proprietari da ante ventennio fino al 18/10/2004**

- Titolare/Proprietario:

- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, usufrutto per 1/2;
- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, usufrutto per 1/2;
- \_\_\_\_\_, nuda proprietà per 1/1.

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 21/11/1994, trascritto a Venezia, in data 06/12/1994, ai nn. /17197.

**Proprietari dal 18/10/2004 al 21/04/2010**

- Titolare/Proprietario:

- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;
- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/4 ;
- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/4;.

In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Michielan Antonio in data 18/10/2004; trascritto a Venezia, in data 28/10/2004, ai nn. 25022.

**Proprietario dal 21/04/2010 ad oggi (attuale proprietario)**

- Titolare/Proprietario:

- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 .
- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Innocenti Giacomo in data 21/04/2010 ai nn. 409691/18791, trascritto a Venezia, in data 04/05/2010, ai nn. 9180.

**Identificativo corpo: C-Terreno**  
agricolo sito in Via Sandro Pertini

**Proprietari da ante ventennio fino al 20/04/1974**

- Titolare/Proprietario:

- \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;
- \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;.

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Scalettaris, stipulato in data 20/03/1971 e trascritto a Venezia in data 26/04/1971 ai nn. 5128.

**Proprietari dal 20/04/1974 al 22/06/2003**

- Titolare/Proprietario:

- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nuda proprietà per 1/4;
- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nuda proprietà per 1/4;
- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2.

- In forza di: Denuncia di Successione n.16 vol.203 presentata a Portogruaro in data 27/06/1974, in morte di \_\_\_\_\_ . Trascritta a Venezia, in data 13/12/1984, ai nn.18708.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Proprietari dal 22/06/2003 al 21/04/2010**

Titolare/Proprietario:

- , C.F. , nuda proprietà per 5/12;
- C.F. , nuda proprietà per 5/12;
- , C.F. , proprietà per 2/12.

- In forza di: denuncia di successione presentata il 05/08/2005 a Portogruaro rep.343/2005, in morte di

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: si, trascritto a Venezia, in data 05/09/2005, ai nn. /22016.

- Note: Denuncia di successione In virtù dell'atto del 21/04/2010 del Notaio Innocenti Giacomo si trascrive a Venezia il 04/05/2010 al n.9178 rep.part., l'accettazione tacita di eredità di , relativamente agli immobili distinti al NCEU fg.1 part.1032 e al NCT fg.1 part.58.

**Proprietario dal 21/04/2010 ad oggi (attuale proprietario)**

- Titolare/Proprietario: , C.F. , proprietà per 1/1 .

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Innocenti Giacomo in data 21/04/2010 ai nn. 409691/18791, trascritto a Venezia, in data 04/05/2010, ai nn. 9179.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Relativamente ai corpi A-Abitazione - B-Deposito - C-Terreno**

Presso gli archivi comunali non risultavano presenti pratiche edilizie riferite ai mappali pignorati. In risposta a specifica richiesta, l'ufficio Edilizia Privata del comune di Annone Veneto mi comunicava quanto di seguito indicato: "...ho proceduto ad una approfondita ricerca (presso gli archivi del settore edilizia privata del comune di Annone Veneto) della documentazione inerente il fabbricato indicato. Da tale ricerca non è emerso alcun documento presente agli atti. Probabilmente l'immobile oggetto di compravendita agli atti del notaio INNOCENTI GIACOMO Sede ODERZO (TV) Repertorio n. 409691 del 21/04/2010, era un Fabbricato Rurale ante '67 e che successivamente non è mai stato oggetto di pratica edilizia..."

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra ad oggi i beni identificati ai corpi **A-Abitazione - B-Deposito - C-Terreno**, sono considerati dotati di conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Relativamente ai corpi A-Abitazione - B-Deposito - C-Terreno**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 2 del 14/01/2016 e successive varianti
Zona omogenea:	E4 - Centri rurali
Norme tecniche di attuazione:	V.art.19 e 23 del P.I. approvato e art.16 e 30 del P.I. adottato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A-Abitazione**

Trattasi di un fabbricato utilizzato come abitazione unifamiliare, posto su 4 livelli fuori terra. L'immobile risulta facilmente raggiungibile essendo agevolmente collegato, tramite un breve strada vicinale, con la strada pubblica asfaltata denominata Via Pertini, a nord del paese di Annone Veneto. Il fabbricato confina sui lati est e ovest con altri fabbricati in aderenza ricadenti sulle part.811 e 814. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 10/10/2022. Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione scarso e appare bisognoso di manutenzione. Da terra sono visibili alcuni cedimenti dello sporto del tetto, con la presenza di coppi pericolanti. L'accesso principale all'immobile avviene dal lato sud, tramite un portoncino in legno-vetro che si affaccia sulla corte. Una seconda entrata è posta sul lato nord, la quale immette nella stanza catastalmente identificata come cucina. La disposizione interna delle stanze corrisponde pressoché totalmente alla planimetria catastale depositata in atti. L'immobile risulta abbandonato ed in uno stato di manutenzione pessimo. I solai interpiano sono in legno così come le scale interne che collegano i vari piani dell'edificio. Il sottoscritto perito non garantisce sulla stabilità dei solai e delle scale, che in alcuni punti risultano compromesse (particolarmente pericolanti le scale che portano in soffitta). I pavimenti al piano terra sono dotati di piastrelle, mentre ai piani superiori, ad esclusione della soffitta, sono rivestiti con linoleum. Gli infissi esterni sono in legno e gli scuri di protezione in legno. Nelle varie stanze sono visibili danneggiamenti dovuti dall'umidità e dalla scarsa manutenzione. L'intonaco risulta scrostato in diversi punti. Sulle pareti non risultano esserci termosifoni. Al piano terra è presente un boiler elettrico per l'acqua sanitaria. L'edificio è dotato di canne fumarie. Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'immobile è dotato di impianto idraulico e di impianto elettrico ma non si garantisce sul funzionamento e conformità degli stessi, che appaiono dismessi e scollegati da anni. Presso gli uffici comunali non era presente documentazione relativa agli impianti dell'immobile. Come visibile nelle fotografie, le stanze risultano in parte arredate, ma completamente inutilizzate.

La corte del fabbricato risulta in parte utilizzata ad uso promiscuo anche dalle abitazioni confinanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: In risposta a specifica richiesta, l'ufficio Anagrafe del Comune di Annone Veneto mi ha indicato quanto di seguito riportato: "...il soggetto richiesto non risulta essere presente nell'anagrafe nazionale. Se per qualche motivo avesse fatto trascrivere l'atto di matrimonio ho bisogno di sapere l'anno in cui è avvenuto per poter cercare nell'archivio cartaceo..." Ad oggi il sottoscritto perito non ha evidenza se il soggetto esecutato sia di stato coniugato o libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 253,00 (comprensiva di corte)

E' posto al piano: T-1-2-3

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.11;

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 2.50 m al piano terra, 2.25 m ai piani superiori

L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è abbandonato e bisognoso di importanti interventi di ristrutturazioni/manutenzione.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **legno**, condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **scarse**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **intonaco di cemento**  
condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno e vetro**,  
accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **pessime**

Scale posizione: **interna**, condizioni: **da ristrutturare**  
Note: Le scale sono in legno.

#### **Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **da ristrutturare**  
Note: Gli impianti appaiono dismessi e scollegati da anni.

Idrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **da ristrutturare**  
Note: Gli impianti appaiono dismessi e scollegati da anni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. La superficie del giardino è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 1032 del fg.1, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 140 m<sup>2</sup>).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
abitazione	sup reale lorda	120	1,00	120,00	€ 360,00
Soffitta	sup reale lorda	42	0,50	21	€ 360,00
Cortile	sup reale lorda	91	0,10	9,10	€ 360,00
Totale		<b>253</b>		<b>150,10</b>	

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

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Annone Veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B-Deposito**

Trattasi di locale di deposito costruito in muratura e disposto su un unico piano. Alla data del sopralluogo avvenuto in data 10/10/2022, era accessibile solamente la stanza catastalmente identificata come "rip" mentre il locale "magazzino" era inaccessibile in quanto il portone risultava chiuso con lucchetto. Le aree identificate come "legnaia" erano inaccessibili in quanto coperte da vegetazione varia. Il fabbricato risulta abbandonato e all'interno è presente un deposito di vari oggetti. Le porte di accesso sono in lamiera. Il fabbricato appare vetusto.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: In risposta a specifica richiesta, l'ufficio Anagrafe del Comune di Annone Veneto mi ha indicato quanto di seguito riportato: "...il soggetto richiesto non risulta essere presente nell'anagrafe nazionale. Se per qualche motivo avesse fatto trascrivere l'atto di matrimonio ho bisogno di sapere l'anno in cui è avvenuto per poter cercare nell'archivio cartaceo..." Ad oggi il sottoscritto perito non ha evidenza se il soggetto esecutato sia di stato coniugato o libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 37,00

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.13;

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 2.5 m (dato indicato nella planimetria catastale)

L'intero fabbricato è composto da: n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **laterocemento con travetto precompresso,**  
condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **muratura,** condizioni: **scarse**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni,** coibentazione: **inesistente,** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso materiale: **alluminio,** accessori: **senza maniglione antipanico,**  
condizioni: **scarse**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tenuto conto che il locale deposito è posto in vicinanza all'abitazione, ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerato quale pertinenza dell'immobile identificato dalla part.1032. Di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale lorda per il coefficiente pari al 25%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Per la definizione della superficie reale lorda, ci si basa su quanto riportato nella visura e planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
Magazzino	sup reale lorda	37	0,25	9,25	€ 360,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C-Terreno**

La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 10/10/2022. Trattasi di terreno agricolo di forma regolare, orografia pianeggiante e risulta facilmente raggiungibile in quanto confinante con la strada comunale asfaltata denominata via Pertini. Alla data del sopralluogo il terreno era incolto, occupato da prato e alberi/arbusti di vario genere. Il terreno non è dotato di impianti di irrigazione e risulta quasi completamente recintato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 220,00 (dato presente in visura catastale)

Il terreno risulta di forma: regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura: prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuna

Colture erbacee: nessuna

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
Terreno	sup reale lorda	220	1,00	220,00	€ 5,00

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate).

Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione di circa il 60% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile (immobile disabitato da anni, bisognoso di ristrutturazioni e verifica della stabilità). Nella determinazione del prezzo si tiene conto dei costi che si dovrebbero sostenere per riportare il fabbricato in una condizione normale o comunque sufficiente per adempiere allo scopo per cui è stato costruito. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo residenziale in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 900,00 €/m<sup>2</sup>. Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 360,00 €/m<sup>2</sup>.

I valori di mercato della zona per i terreni agricoli si attestano mediamente sui 5,00 €/m<sup>2</sup>. Tali valori unitari sono stati poi moltiplicati per la superficie commerciale calcolata dei beni.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili pignorati, il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobili "liberi".

**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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

**8.2 Valutazione corpi:****A-Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione	120,00	€ 360,00	€ 43.200,00
Soffitta	21,00	€ 360,00	€ 7.560,00
Cortile	9,10	€ 360,00	€ 3.276,00

Valore complessivo intero	€ 54.036,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.036,00

**B-Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Magazzino	9,25	€ 360,00	€ 3.330,00

Valore complessivo intero	€ 3.330,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.330,00

**C-Terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Terreno	220,00	€ 5,00	€ 1.100,00

Valore complessivo intero	€ 1.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.100,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A-Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	150,10	€ 54.036,00	€ 54.036,00
B-Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,25	€ 3.330,00	€ 3.330,00
C-Terreno	agricolo	220,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Totale			€ 58.466,00	€ 58.466,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.769,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.796,10
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	<b>€ 48.800,00</b>

Data generazione:  
24-10-2022

L'Esperto alla stima  
Dott. Agronomo  
Massimiliano Zannier

**Allegati:**

- E.I.7.22\_Allegato 1 - Visura storica CF\_Annone Veneto fg.1 p.811 sub.3
- E.I.7.22\_Allegato 2 - Visura storica CF\_Annone Veneto fg.1 p.1032
- E.I.7.22\_Allegato 3 - Visura storica CT\_Annone Veneto fg.1 p.1032
- E.I.7.22\_Allegato 4 - Visura storica CT\_Annone Veneto fg.1 p.58
- E.I.7.22\_Allegato 5 - Estratto di mappa\_Annone Veneto\_fg.1 p.58
- E.I.7.22\_Allegato 6 - Estratto di mappa\_Annone Veneto\_fg.1 p.1032
- E.I.7.22\_Allegato 7 - Elaborato planimetrico\_part.811
- E.I.7.22\_Allegato 8 - Planimetria interna part.1032
- E.I.7.22\_Allegato 9 - Planimetria interna part.811 sub.3
- E.I.7.22\_Allegato 10 - Accesso agli atti
- E.I.7.22\_Allegato 11 - CDU\_Annone Veneto, fg.1 p.58
- E.I.7.22\_Allegato 12 - Atto di compravendita rep.409691\_Innocenti
- E.I.7.22\_Allegato 13 - Risposta locazioni
- E.I.7.22\_Allegato 14 - Verbale di sopralluogo
- E.I.7.22\_Allegato 15 - Fotografie degli immobili pignorati