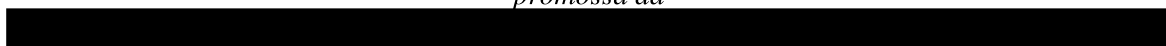


ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 134/2024 R.G.Es.

promossa da



contro



RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **134/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2025 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e Garage

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434371183
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Descrizione zona: Semi Centrale - nelle immediate vicinanze dell'edificio Comunale, del Centro Paese e della direttrice viabilistica est-ovest verso gli abitati di Pradipozzo-Portogruaro e di Motta di Livenza-Oderzo.

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3, particella 370, subalterno 44, indirizzo VIA POSTUMIA, scala C, piano 4, comune ANNONE VENETO, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 84 m², rendita € euro 244,28, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3, particella 370, subalterno 80, indirizzo VIA POSTUMIA, piano S1, comune ANNONE VENETO, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 m², superficie Totale: 22 m², rendita € euro 19,52

2. Possesso

Bene: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Postumia 36 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: **51.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto 8.4)

Beni in **Annone Veneto (VE)**
Via Postumia 36

Lotto: 001 - Unico - Appartamento e Garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Postumia 36

Note: Trattasi di 1 Unità Immobiliare attualmente in **disuso** da qualco anno (proprietari **trasferitisi**) collocata al Piano Quarto facente parte di un complesso edilizio a nome "Condominio Resy", in un lotto mappale di regolare geometria, a forma quasi trapezoidale, in posizione nord-sud per il lato corto ed est-ovest per quello lungo con discreta superficie scoperta a verde condominiale percorsi pedonali e posti auto con buon parcheggio e con l'accesso dalle vicine e pubbliche Via Postumia (anche SR53) e Via Postumia diramazione urbana ed il lotto mappale composto dal condominio di cui prima contenente: Abitazione al Piano Quarto (sub 44) con garage (sub 80) al Piano Seminterrato, lato sud.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 3, particella 370, subalterno 44, indirizzo VIA POSTUMIA, scala C, piano 4, comune ANNONE VENETO, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 84 m², rendita € euro 244,28

Derivante da:

Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 3, particella 370, subalterno 80, indirizzo VIA POSTUMIA, piano S1, comune ANNONE VENETO, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 m², superficie Totale: 22 m², rendita € euro 19,52

Derivante da:

mento in visura dei dati di superficie.

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

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**;

note: Vedi All.to 2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere edilizio occupato per gran parte dal Condominio contenente l'immobile in esecuzione e di notevole dimensione con posizione Semi Centrale, nelle immediate vicinanze dell'edificio Comunale, del Centro Paese e della direttrice viabilistica est-ovest verso gli abitati di Pradipozzo-Portogruaro e di Motta di Livenza-Oderzo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Motta di Livenza - Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Proprietari **trasferitisi** - Abitazione in **disuso**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio ZAMPIERI DOTT. GIUSEPPE in

importo ipoteca: € 220.000,00;

Importo capitale: € 110.000,00; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE, formalità di riferimento

Servizio di PI di VENEZIA iscrizione Numero di registro particolare 1876 del 06/03/2004. Soggetti a favore A fa [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto Via Vittorio Alfieri; soggetto originario a fa-

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 10/07/2024 ai nn. 1720 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/09/2024 ai nn. 31442/23482.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Allo stato attuale (17.06.2025) insiste un **debito** totale pari ad € **13.457,61** per spese ordinarie pari ad € **8.783,16** e straordinarie pari ad € **4.674,45** (fonte *Amministrazione Condominiale Studio Camarda e Cicuto snc* via Cavour, 34 - 30026 Portogruaro/VE) con ulteriori specifiche nella dichiarazione autografa riportata in ultima pagina All.to **2**.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]

munione legale dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ZAMPIERI DOTT. GIUSEPPE [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)

RIFERITE AGLI IMMOBILI in E.I. (Mapp. 370 - sub 44/80) - vedi specifiche in All.to 6

- Concessione Edilizia n° 4/85/A del 09.05.1988
- Abitabilità n° 4/85/A del 10.06.1988
- Collaudo Statico Condominio Resy n° 359 del 04.02.1983 - Prot. 2139 del 02.08.1985
- Certificato di Idoneità Statica Condominio Resy del 11.07.2022

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

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;

Note: Vedi specifiche in All.ti **2** e **6** e nella parte "descrizione" di Relazione

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.I. (Piano degli Interventi) VARIANTE n° 3 - con DCC n° 5 del 28.04.2023
Zona omogenea:	Art. 13 - Tutela del Paesaggio, Art. 15 - Tutela dell'Ambiente, Art. 19 - Zona B
Norme tecniche di attuazione:	Stessi Riferimenti di VARIANTE - vedi All. 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	P.I. (Piano degli Interventi) VARIANTE n° 3 - con DCC n° 38 del 29.12.2021
Zona omogenea:	Art. 13 - Tutela del Paesaggio, Art. 15 - Tutela dell'Ambiente, Art. 19 - Zona B
Norme tecniche di attuazione:	Stessi Riferimenti di VARIANTE - vedi All. 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,75 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	ml 13,00
Volume massimo ammesso:	NON SPECIFICATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche in All.to 2 - Estratto di PRGC e NTA

Note sulla conformità:

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

note: si ricorda che l'immobile in esecuzione e relative pertinenze riferite ai sub 44-80 e di tutto il "Condominio Resy" sono soggette ai seguenti vincoli: Art. **13 - Tutela del Paesaggio**, Art. **15 - Tutela dell'Ambiente** - vedi specifiche in All.to **2**.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento e garage**

U.N.1 - Comune di Annone Veneto, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **38**:

I1 - **Immobile** in oggetto di **E.I. n° 134/24** (sub 44 - foto da **03** a **06** e da **19** a **38**) riferito ad un **appartamento** compreso in un *complesso edilizio* a nome *Condominio Resy* e formato da *54 unità immobiliari* (residenziali) con l'immobile in oggetto di esecuzione collocato marginalmente a *nord* dello stesso, al *Piano Quarto*. L'intero *complesso edilizio* e di conseguenza anche l'**immobile in Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica di moderni e puliti stilemi, con un progetto complessivo (vedi All.to **6**) di *nuova edificazione* della fine anni '80, abbastanza ricercato ed elegante considerato il contesto urbano limitrofo, seppur con una volumetria generale di notevole rilievo e di buon pregio nella sua presenza formale ed una immediata vicinanza alla viabilità principale di collegamento *est-ovest* a nome *Via Postumia* (anche SR53) con gli abitati di **Portogruaro** ed **Oderzo-Treviso** e *sud-nord* con **San Stino di Livenza** e **Pordenone** di vicino raggiungimento. Il *complesso edilizio* (foto da **03** a **08**) è formato da un unico blocco a forma planimetrica di **ELLE DISTESA**, in lieve *rilevato* rispetto al *filo strada* e con tutte le pertinenze dello stesso al *Piano Seminterrato* (un livello al di sotto del filo strada, quota ± 0.00 in area *est-ovest*) il cui accesso *meccanico* è possibile solo e direttamente dalla pubblica *Via Postumia*, anche diramazione *nord-sud* (a doppio senso di marcia) della prima citata SR53, mentre gli accessi *pedonali* (civici) avvengono dalla piccola ma generosa piazzetta condominiale esposta a *nord-est* (A-B) dalla *bretella* della SR53 sul lato *nord*. (C relativo all'**immobile in Esecuzione**, civico 36) e l'ultimo (D) sul lato *sud* dell'edificio tramite un percorso coperto dal fronte strada. Il *complesso edilizio* è quindi formato da un *Piano Interrato* (**S1**) dove sono collocati tutti i *locali accessori* destinati a **garage, posti auto** e **cantine** e da ulteriori **cinque** livelli, *Piano Terra, Primo, Secondo, Terzo* e **Quarto**. L'intero lotto mappale 370 (contenente il sedime del Condominio) è circondato da superfici esterne destinate a *percorsi pedonali coperti, posti auto* esterni pubblici e *aiuole condominiali* con (vedi foto **5-6-7-8**) alberature di medio fusto ed arbusti a completezza dell'intervento. L'epoca del progetto di *edificazione* del *complesso edilizio* è della fine degli anni '80 (09.05.1988 per la **Concessione Edilizia n° 4/85/A Prot. 1538** con **ABITABILITÀ n° 4/85/A** in data 10.06.1988 - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale è formata da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in cls armato tipologia in *latero-cemento* (tipo *Bausta*) per i vari *Piani*. Le strutture sono adeguate alla **normativa antisismica vigente** riferita alla **Classificazione Regionale di ZONA** del Comune di **Annone Veneto** corrispondente a: **ZONA 3**.

L'**Immobile**, posto al *Piano Quarto* del *complesso edilizio* a nome *Condominio Resy* ed utilizzato come **appartamento** (al civico **36** int. **20**) è composto da **3** ambiti: **ingresso-pranzo-soggiorno-cucina, camera matrimoniale** e **camera 1L** più accessori: **disimpegno notte bagno** e **2** piccoli vani **ripostiglio**, uno in *zona giorno* ed uno in *zona notte*, riconducibili ai **5,5** vani riportati (vedi All.to **2**)

in *visura catastale attuale*. E' identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 3 mapp. 370 sub 44, con la categoria A2 corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Postumia* con numero civico 36 sul lato *nord* dell'edificio. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni '80 e dotato del certificato di **Abitabilità** in data 14.01.2002. La *destinazione d'uso* come riportato negli Estratti del P.I. (Piano degli Interventi) con: la **VARIANTE n° 3 - Adozione** con DCC n° 38 del 29.12.2021 ed **Approvazione** con DCC n° 5 del 28.04.2023 e relative **NTO** del *Comune di Annone Veneto* è corrispondente a:

Art. 13 - Tutela del Paesaggio, Art. 15 - Tutela dell'Ambiente, Art. 19 - Zona B

L'Unità Immobiliare con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata al *Piano Quarto* e nella parte *nord-est* del *complesso edilizio*, che insiste nel lotto-mappale 370 ed ha forma rettangolare, con i lati corti in direzione *nord-sud*, quelli lunghi in direzione opposta ed una divisione *est-ovest* tra *zona notte* e *zona giorno*.

La tipologia strutturale dell'Unità Abitativa (**immobile n° 1** in *E.I.*) è con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con i solai in cls armato a tipologia *Bausta* e classico laterizio per le pareti divisorie interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale moderno, ricercato e di un più che buon *livello stilistico d'arredo*, con uno sviluppo geometrico regolare ed adatto allo stesso. Confina verso l'esterno sui due lati verso *est* e *nord* e sui lati *sud* ed *ovest* con altre *Unità Abitative* e *corpo scale*. L'appartamento in oggetto è dotato di tutti gli allacciamenti condominiali a rete: GAS, ACQUA POTABILE, RETE FOGNARIA e LUCE. Gli impianti: *elettrico* (suo *contatore* e *quadro generale* in All.to 3 foto 14-15-16) *riscaldamento* (*bruciatore funzionale a gas* condominiale e centralizzato) e *idrico-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente**, con la specifica tecnologica che il *riscaldamento ambiente* è del tipo (foto 21-32-37) a *radiatore lamellare tubolare*. Tutti i vani principali, **ingresso-soggiorno-pranzo- cucina, camere e bagno**, sono dotati di adeguata *illuminazione* ed *areazione naturale*. Tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e da tavolo ed inoltre è **significativo** e di **valore** nell'ottica d'arredo la **presenza** (foto 20-24-27) di un piacevole **caminetto a 270°**. L'impianto di **riscaldamento** è condominiale grazie ad un *bruciatore funzionale a gas* (di recente installazione) che, come detto, "produce" il caldo tramite i radiatori a parete. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina e bagno**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti di buona fattura, in legno massiccio con *doppio vetro* a tipologia *termopan*, ad apertura ad *anta e ribalta* a seconda dell'esigenza. La pavimentazione dell'**appartamento** in tutta la sua *zona giorno* è in piastrelle di *ceramica smaltata* a formato cm 33 x 33, stese a reticolo inclinato a 45° rispetto alle murature. Quella

del vano **bagno**, stesa a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature, è sempre in *ceramica smaltata* ma con formato 20 x 20 e per i *terrazzi* in piastrelle di *gres porcellanato* formato 10 x 15 per quello in **zona giorno** con affaccio verso *nord* (foto **26**) e formato 30 x 30 in piastrelle di *ghiaio lavato prefabbricato galleggiante* (foto **34**) stese a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature. La zona notte, nelle due **camere**, (foto **32-33-36-37** e **38**) ha pavimenti in *listoni di rovere tradizionale* stesi a *correre*.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e *Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE* (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del *complesso edilizio* e rispettivo *immobile*.

L'immobile in *Esecuzione* (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto in All.to **3**) è composto dagli ambienti: *zona giorno*, con i vani **ingresso-soggiorno-pranzo- cucina** e: *zona notte*, con **2 camere** (una **matrimoniale** ed una a **1L**) e **1 bagno** con relativo ed adeguato ambito a **corridoio-disimpegno** e **due vani ripostiglio** (foto **25-35**) di modeste dimensioni orizzontali e decisamente limitate per quelle verticali.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** con accesso al *Piano Quarto* tramite un *serramento* non blindato e dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **19** a **35**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

L'ambito, di generose dimensioni ed in stile *openspace* della *zona giorno*, destinato ad **ingresso-soggiorno-pranzo- cucina** (foto **19-20-21-24**) dotato di **doppio** affaccio verso *nord* e sottostante pubblica *Via Postumia* (serramento porta-finestra in **legno** con apertura ad **1 anta** e finestra zona cucina in **legno** con apertura a **2 ante** con *doppio vetro-termopan*) per poi passare (foto **25**) al vano **ripostiglio**, all'adiacente vano accessorio a **terrazzo** esterno (foto **26**) ed alla **zona notte** con il suo **disimpegno-distribuzione** (foto **27-28-31**) dal quale si accede ai restanti vani che compongono l'appartamento, iniziando dal vano **bagno** (foto **29-30**) dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura a **1 anta** con *doppio vetro-termopan*) verso *sud* ma con tipologia a **bocca di lupo**, al successivo vano **camera matrimoniale** (foto **32-33-36**) dotato di **singolo** affaccio (serramento porta-finestra in **legno** con apertura a **1 anta** con *doppio vetro-termopan*) verso *sud* ed i suoi adiacenti vani **terrazzo** (foto **34**) e secondo **ripostiglio** (foto **35**) per finire con il vano **camera 1L** (foto **37-38**) dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura a **2 ante** con *doppio vetro-termopan*) verso *nord* e sottostante pubblica *Via Postumia*.

L'**abitazione** (sub 44 - **Immobile in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e del *Progetto Edilizio Architettonico* (vedi All.to **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1** in **Esecuzione** (appartamento) **è corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo si è dimostrata **di più che buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona**. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico degli unici elaborati presenti e recuperati dall'accesso agli Atti relativi.

I2 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 134/24** (sub 80 - foto da 06 a 11) riferito ad un **garage** (locale accessorio) compreso nello stesso complesso edilizio a nome Condominio Resy di cui al precedente **Immobile n° 1** in oggetto di **E.I.** e riferito a locale destinato ad **autorimessa-posto auto coperto**, posizionato sul lato **sud** del corpo di fabbrica ed anche del lotto-mappale di proprietà, collocato al **Piano Interrato (S1)** e composto da un unico **vano** (come da *visure catastali attuali*, vedi All.to 2) con chiusura tramite *portone basculante in lamiera* a chiave verso **sud**. Avente una distribuzione planimetrica corrispondente a quanto riportato nelle *planimetrie catastali* (vedi All.to 2) e si presume altrettanto per quelle di *Progetto Architettonico*, nonostante la **manca** della *Tavola di del Piano Seminterrato* (All.to 6) come da **Accesso Atti**. Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **3** mapp. **370**, sub **80** con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situato sempre in *Via Postumia* (diramazione dell'**omonima** anche **SR53**) senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione*, anche **immobile n° 1** in **E.I.**.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, e l'immobile facente parte integrante del *Progetto Edilizio* riferito all'*abitazione* anche **Immobile n° 1** (vedi All.to 6) è conforme a quanto **previsto dal progetto licenziato**.

L'**immobile sub 80** in esecuzione (foto da 09 a 11) confina: a **est** e **ovest** con altre proprietà destinate sempre a **garage**, a **nord** con il locale corridoio condominiale ed a **sud** (foto 09-10) con la superficie di parcheggio.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to 2) è composto da **un unico** vano (chiudibile con portone basculante a chiave) di generose dimensioni (m 2,50 x 8,00) tanto da poter collocare due veicoli in fila o utilizzarne una parte come locale **cantina-ripostiglio**, visto il collegamento interno con il *vano scale* condominiale e l'uscita sul porticato dello stesso (**Part. 1** foto 07) con un livello di manutenzione e stato di fatto buoni, visto il suo livello di finiture strutturali, architettoniche e di utilizzo.

Le rispettive parti riferite al vano **in esecuzione** citato, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi

All.to 2) nel suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità e si presume altrettanto per quelle di *Progetto Architettonico*, nonostante la **manca** della *Tavola del Piano Seminterrato* (All.to 6) come da **Accesso Atti**

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1-2** in **Esecuzione** (*appartamento con accessori e garage*) è **corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo si è dimostrata **di più che buon pregio** in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: **4**

L'edificio è stato costruito nel: **1988**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **MAI** ma con **opere di efficientamento energetico in atto**

L'unità immobiliare è identificata in **Via Postumia 36 int. 20**;

ha un'altezza utile interna di circa m. m **2,70 di media** con min **2,53** e max **2,87**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 piani** complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore **minimo** tra quelli riportati per le **abitazioni di tipo civile** - normale stato conservativo (€ **800,00** min - € 1000,00 max) dalla tabella O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) Anno 2024 - semestre 2 per la Provincia di Venezia ed il *Comune di Annone Veneto*, **ridotto** del **30%** ed arrotondato ad € **600,00**, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, il parziale utilizzo per altezza ridotta di **due vani ripostiglio** (computati allo **0,5** di superficie commerciale) ma **valutando positivamente** lo stato manutentivo del condominio (lavori di efficientamento sismico ed energetico in atto) dell'appartamento e la presenza del **garage** (sub 80 - superficie accessoria) alzando il suo coefficiente di destinazione indicato (● CdD da 0,5 a 1).

Destinazione	Parametro sup lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - abitazione con 2 terrazzini Comune di Annone Veneto FG 3 mapp. 370 - sub 44 (A2/abitazione di tipo civile) P4	102,00	1,00	102,00	€ 600,00
U.N.1 - I2 - garage - superfici accessorie Comune di Annone Veneto FG 3 mapp. 370 - sub 80 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PS1	24,00	1,00 ●	24,00	€ 600,00
				126,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Annone Veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento con garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: **Ottimo**

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2024 - Semestre 2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni civili,

stato conservativo: normale;

valori mercato: min. €/mq 800,00 - max €/mq 1000,00

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento e garage. Abitazione di tipo civile [A2]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **75.600,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - abitazione con 2 terrazzini Comune di Annone Veneto FG 3 mapp. 370 - sub 44 (A2/abitazione di tipo civile) P4	102,00	€ 600,00	€ 61.200,00
U.N.1 - I2 - garage - <i>superfici accessorie</i> Comune di Annone Veneto FG 3 mapp. 370 - sub 80 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PS1	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.600,00
Valore Finale			€ 75.600,00
Valore corpo			€ 75.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	126,00	€ 75.600,00	€ 75.600,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.340,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.457,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.802,39
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita**IMPOSTA DI REGISTRO**

Data generazione:
17-06-2025 15:06:35

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli