



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-Asset Management Company S.p.a.**

contro: 



N° Gen. Rep. **7/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2025 ore 15:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1 - LOTTO 2- LOTTO 3

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA: 04822230274
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruardo
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffoli@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it



1. Dati Catastali**Bene:** Via Paludi, 24-24/A - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020**Descrizione zona:** Zona agricola periferica**Lotto:** 001 - LOTTO 1**Corpo:** A**Categoria:** Fabbricato [X]

Dati Catastali: [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 19, particella 131, subalterno 15, comune A302, categoria F/2

Lotto: 002 - LOTTO 2**Corpo:** B**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 19, particella 131, subalterno 1, comune A302, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, rendita € 99.16, [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 19, particella 131, subalterno 2, comune A302, categoria A/3, consistenza 6.5, rendita € 161.13

Lotto: 003 - LOTTO 3**Corpo:** C**Categoria:** Bene futuro [F]

Dati Catastali: [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 19, particella 131, subalterno 19, comune A302, categoria F/2

2. Possesso**Bene:** Via Paludi, 24-24/A - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020**Lotto:** 001 - LOTTO 1**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Lotto:** 002 - LOTTO 2**Corpo:** B**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Lotto:** 003 - LOTTO 3**Corpo:** C**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Paludi, 24-24/A - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Paludi, 24-24/A - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l., AMCO-Asset Management Company S.p.a,

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l., AMCO-Asset Management Company S.p.a,

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l., AMCO-Asset Management Company S.p.a,



5. Comproprietari

Beni: Via Paludi, 24-24/A - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno
Lotto: 002 - LOTTO 2
Corpo: B



Comproprietari: Nessuno
Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Paludi, 24-26 - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Misure Penali: NO



Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Paludi, 24-26 - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020



Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 003 - LOTTO 3

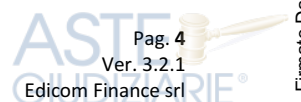
Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Paludi, 24-26 - Loncon - Annone Veneto (VE) - 30020



ASTE GIUDIZIARIE
Lotto: 001 - LOTTO 1
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE GIUDIZIARIE

Lotto: 002 - LOTTO 2
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Lotto: 003 - LOTTO 3
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottorssa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 18/09/2024, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, nei confronti di [REDACTED]. Per una serie di ritardi (prima l'esecutato che ha rinviato più volte i sopralluoghi, poi l'impossibilità di accedere a tutti i locali, poi il Comune di Annone Veneto che ha ritardato a fornire la documentazione necessaria e le spiegazioni a fronte delle iniziative già da loro avviate, ed una situazione particolarmente complicata che ha richiesto svariati approfondimenti e richiesta di documenti e chiarimenti. Alla luce di tutto questo e della necessità di variare tutta la situazione catastale è stato richiesto un rinvio dei termini di consegna della relazione, concesso al 31/05/2025. Successivamente è subentrata al GE Bolzoni la GE TESCO Elisa che ha fissato la nuova udienza il 23/05/2025.

OGGETTO DI STIMA:

beni in proprietà per 1/1, e precisamente:

LOTTO 1

- Appartamenti al piano terra e primo (sub 1-2-12) con corte comune (sub-16) e magazzino e tettoia (sub 17-18) .

LOTTO 2

- Fabbricato collabente con area di pertinenza (sub 15)

LOTTO 3

- Porzione di scoperto con fabbricati collabenti (sub 19) NON OGGETTO DI VENDITA individuato per collegamento con la determinazione n. 611/2012 del Comune di Annone Veneto che ha avviato l'acquisizione al patrimonio pubblico

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
 Pag. 5
 Ver. 3.2.1
 Edicom Finance srl





Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione **Loncon**
Via Paludi, 24-26



Lotto: 001 - LOTTO 1

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.

Fabbricato [X] sito in Annone Veneto (VE) CAP: 30020 frazione: Loncon, Via Paludi, 26

Note: Fabbricato collabente con area di pertinenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Nasir Mohamed - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Nasir Mohamed nato il 04/09/1971 a [REDACTED], foglio 19, particella 131, subalterno 15, comune A302, categoria F/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile con area scoperta individuabile come fabbricato A

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro Nasiri Mohamed; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sioni Luca in data 29/07/2003 ai nn. 32691/6566; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro Nasiri Mohamed; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VE in data 28/09/2012 ai nn. 599.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro Nasiri Mohamed; Derivante da: Rinnovazione di ipoteca in data 27/06/2023 ai nn. 21710/3104; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro Nasiri Mohamed; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 29/12/2023 ai nn. 3097.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Vedi la relazione All. 2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Nasiri Mohamed; A rogito di Notaio Sioni Luca in data 29/07/2003 ai nn. 24958.
proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 29/07/2003, ai nn. 24958.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Fabbricato [X]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono stati commessi abusi interni, riconducibili a diversa distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso e modifiche alle forometrie esterne. Il fabbricato è stato edificato presumibilmente all'inizio del 1900

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona agricola E e parte in rispetto stradale
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:	Art. 28 NTO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A**

FABBRICATO RURALE SU DUE PIANI, INAGIBILE E CON ABUSI EDILIZI, DI CIRCA MQ. 700 E MC. 2200 CON SCOPERTO ESCLUSIVO DI MQ. 1020 ED ACCESSO AUTONOMO DA VIA PALUDI

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~Nazini Malinica~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~NSRMMS2100125006~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **700,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Note: Cancello in comune con le altre unità

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: esistono più vani scala

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei mq. si sono applicati i criteri stabiliti dal DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
rurale	sup lorda di pavimento	1,00	700,00	€ 136,00

700,00

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

Per confronto diretto tenendo conto delle specifiche peculiarità

Elenco fonti:

.

8.2 Valutazione corpi:**A. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rurale	700,00	€ 136,00	€ 95.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 95.200,00

Valore Finale**€ 95.200,00**

Valore corpo

€ 95.200,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 95.200,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 95.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato [X]	700,00	€ 95.200,00	€ 95.200,00

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%)

€ 14.280,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

spese tecniche

€ -5.500,00

oneri al Comune

€ -3.000,00

bonifica ambientale

€ -30.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.420,00

Lotto: 002 - LOTTO 2

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Annone Veneto (VE) CAP: 30020

frazione: Loncon, Via Paludi, 24/A

Note: Fabbricato con due unità residenziali posto su due piani

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] #01/00/1072 - [redacted], foglio 19, particella 131, subalterno 1, comune A302, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, rendita € 99.16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato in Marocco il 01/09/1971 - [redacted], foglio 19, particella 131, subalterno 2, comune A302, categoria A/3, classe 1, consistenza 6.5, rendita € 161.13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile con due unità identificabile come fabbricato B

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sioni Luca in data 29/07/2003 ai nn. 32691/6566; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro [REDACTED]. A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VE in data 28/09/2012 ai nn. 599.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: Rinnovazione di ipoteca in data 27/06/2023 ai nn. 21710/3104; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a, contro [REDACTED]. A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 29/12/2023 ai nn. 3097.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

13. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Vedi la relazione All. 2

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Mohamed nato in Marocco il 01/09/1971 c.f. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 29/07/2003, ai nn. 24958.

15. PRATICHE EDILIZIE:**15.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono stati commessi abusi interni ed esterni e modifiche alle forometrie esterne. Il fabbricato è stato edificato presumibilmente all'inizio del 1900

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona agricola E
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:	Art. 28 NTO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il subalterno 18 è stato costruito abusivamente e non rispetta le distanze minime dai confini e dagli altri fabbricati

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

FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE UNITA', SU DUE PIANI, CON ABUSI EDILIZI SANABILI, DI CIRCA MQ. 220 E MC. 1400 CON SCOPERTO COMUNE DI MQ. 996 CON SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEI SUB 17-18 E 19

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Nessuno** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: N **157189173206**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **224,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

ha un'altezza utile interna di circa m. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Note: Cancello in comune con le altre unità

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
scuretti materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni:
scarse

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei mq. si sono applicati i criteri stabiliti dal DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione sub 1 P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	79,00	€ 270,00
Abitazione sub 2 P.T. e 1	sup lorda di pavimento	1,00	145,00	€ 290,00

224,00

Accessori:

A

1. Rustico

Identificato al n. sub 17
 Posto al piano T-1
 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
 Destinazione urbanistica: ex rurale
 Valore a corpo: € **3300**

A

2. Tettoia

Identificato al n. sub 18
 Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
 Valore a corpo: € **1800**
 Note: Struttura abusiva da demolire

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

Per confronto diretto tenendo conto delle specifiche peculiarità

Elenco fonti:

.

16. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Rustico, con annesso Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.380,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione sub 1 P.T.	79,00	€ 270,00	€ 21.330,00
Abitazione sub 2 P.T. e 1	145,00	€ 290,00	€ 42.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.380,00
Valore Finale			€ 63.380,00
Valore corpo			€ 63.380,00
Valore accessori			€ 5.100,00
Valore complessivo intero			€ 68.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Rustico, con annesso Tettoia	224,00	€ 68.480,00	€ 68.480,00

16. 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%)	€ 10.272,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
spese tecniche	€ 0,00
oneri al Comune	€ -4.500,00
bonifica ambientale	€ -5.000,00
	€ -21.000,00
16. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.708,00

Lotto: 003 - LOTTO 3

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: C.

Bene futuro [F] sito in Annone Veneto (VE) CAP: 30020 frazione: Loncon, Via Paludi, 26

Note: Terreno con sovra eretti fabbricati fatiscenti e abusivi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: N [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] d. n. [redacted] del 04/09/1971 - N. [redacted] foglio 19, particella 131, subalterno 19, comune A302, categoria F/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto formato solo per collegamento all'esproprio del Comune di Annone Veneto che non andrà in asta

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sioni Luca in data 29/07/2003 ai nn. 32691/6566; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro [redacted]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VE in data 28/09/2012 ai nn. 599.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Az. a r.l. contro [redacted]; Derivante da: Rinnovazione di ipoteca in data 27/06/2023 ai nn. 21710/3104; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a, contro [redacted]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 29/12/2023 ai nn. 3097.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

21. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Vedi la relazione All. 2

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato in [redacted] il 01/09/1971 c.f. [redacted] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 29/07/2003, ai nn. 24958.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: I fabbricati sono stati edificati presumibilmente intorno al 2005

23.2 Conformità urbanistica

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona agricola E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	DETERMINA COMUNALE N. 611/2012
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 28 NTO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: **Il FABBRICATI RICADENTI nel subalterno 19 sono stati costruiti abusivamente, eventualmente possono essere in parte sanati.**

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **C**

AREA, CON SOVRA ERETTI FABBRICATI FATISCENTI E ABUSIVI, CORRISPONDENTE AGLI EX MAPPALI 248-249 E 250 DEL FG. 19 DI FATTO GIA' ACQUISITA AL PATRIMONIO PUBBLICO DEL COMUNE DI ANNONE VENETO MA NON ANCORA VOLTURATA E TRASCRITTA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al lotto non viene attribuito nessun valore, l'eventuale giusto valore verrà determinato dal Comune di Annone Veneto

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

.

24. Valutazione corpi:**C. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Bene futuro [F]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 0,00

Note finali dell'esperto:

Nel corso dei sopralluoghi ho riscontrato delle difformità che elenco e spiego nella relazione descrittiva, All.



2

Per i motivi in essa descritti non possono essere redatti gli APE.

Allegati

- AII. 1 ORDINANZE COMUNALI
- AII. 2 RELAZIONE
- AII. 3 ATTO DI ACQUISTO
- AII. 4 VERBALE ARPAV
- AII. 5 VERBALE ULSS 10
- AII. 6 DETERMINA ESPROPRIO
- AII. 7 RACCOLTA DATI
- AII. 8 NOMINA DEL CTU
- AII. 9 DOCUMENTAZIONE CATASTALE ANTE
- AII. 10 DOCUMENTAZIONE CATASTALE POST
- AII. 11 CERTIFICATO IPOTECARIO E VISURE
- AII. 12 ESTRATTO PRG
- AII. 13-A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
- AII. 13-B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
- AII. 13-C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3
- AII. 14 PLANIMETRIA PARTI DA DEMOLIRE

Data generazione:

14-04-2025 09:04:05

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Toffoli", written over the professional seal.