

ARLO ZOLDAN

I = ZOLDAN CARLO
= IT

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 99 / 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 99/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 ore 15:45

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

§

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
TERRENI EDIFICABILI AD USO
RESIDENZIALE

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine n. 23- 33085 Maniago (PN)
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020
Descrizione zona: Residenziale semicentrale



Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Categoria: residenziale
Dati Catastali:

[REDACTED], sezione censuaria ANNONE VENETO, foglio 1, particella 595, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 17, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

[REDACTED], sezione censuaria ANNONE VENETO, foglio 1, particella 596, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

[REDACTED], sezione censuaria ANNONE VENETO, foglio 1, particella 598, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 622, reddito dominicale: € 4,89, reddito agrario: € 2,73,

[REDACTED], sezione censuaria ANNONE VENETO, foglio 1, particella 599, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 96, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,42,

[REDACTED], sezione censuaria ANNONE VENETO, foglio 1, particella 600, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,18,

[REDACTED], sezione censuaria ANNONE VENETO, foglio 1, particella 601, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 20, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,09



2. Possesso

Bene: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



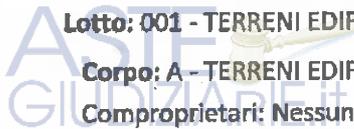
4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020
Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020
Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Comproprietari: Nessuno

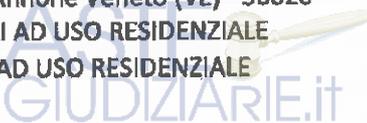


6. Misure Penali

Beni: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020
Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020
Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Corpo: A - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Continuità delle trascrizioni: SÌ



8. Prezzo

Bene: Via Trento - Capoluogo - Annone Veneto (VE) - 30020
Lotto: 001 - TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE
Prezzo del Lotto: € 48.195,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipocatastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Annone Veneto (VE), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 17.05.2023 alle ore 09.30 presso gli stessi siti in comune di Annone Veneto (VE) Via Trento e catastalmente distinti al Foglio 1 con i Mappali 595-596-598-599-600-601.-

Al sopralluogo non era presente la parte esecutata, ma considerato che l'immobile è un terreno accessibile si è proceduto ugualmente al sopralluogo (vedi allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto.-



Beni in **Annone Veneto (VE)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Trento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001 – TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE

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 – TERRENI EDIFICABILI AD USO RESIDENZIALE.**

residenziale sito in frazione: **Capoluogo, Via Trento**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Ulteriori informazioni sui debitore: vedi allegato 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

sezione censuaria **ANNONE VENETO**, foglio 1, particella 595, qualità **INCOLTO PRODUTTIVO**, classe U, superficie catastale 17, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: atto notaio **PASQUALIS Paolo di San Stino di Livenza (VE)** in data 23.09.1993, Repertorio n. 8096 (vedi allegato 5)

- Frazionamento del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 (n. 18.1/1994)

- Variazione d'ufficio del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 MOD 26 NR 42/93 (n. 1.1/1994)

Confini: Nord: Mappale 593, Est: Mappale 596, Sud: Mappale 699, Ovest: Mappale 210

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

sezione censuaria **ANNONE VENETO**, foglio 1, particella 596, qualità **INCOLTO PRODUTTIVO**, classe U, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: atto notaio **PASQUALIS Paolo di San Stino di Livenza (VE)** in data 23.09.1993, Repertorio n. 8096 (vedi allegato 5)

- Frazionamento del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 (n. 18.1/1994)

- Variazione d'ufficio del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 MOD 26 NR 42/93 (n. 1.1/1994)

Confini: Nord: Mappale 627, Est: Mappale 598, Sud: Mappale 598, Ovest: Mappale 595

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria ANNONE VENETO , foglio 1, particella 598, qualità SEMINATIVO ARBORATO,
classe 2, superficie catastale 622, reddito dominicale: € 4,89, reddito agrario: € 2,73

Derivante da: atto notaio PASQUALIS Paolo di San Stino di Livenza (VE) in data 23.09.1993,
Repertorio n. 8096 (vedi allegato 5)

- Frazionamento del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 (n. 18.1/1994)

Confini: Nord: Mappale 699-596-627, Est: Mappale 627, Sud: Mappale 921-922,
Ovest: Mappale 600

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria ANNONE VENETO , foglio 1, particella 599, qualità SEMINATIVO ARBORATO,
classe 2, superficie catastale 96, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,42

Derivante da: atto notaio PASQUALIS Paolo di San Stino di Livenza (VE) in data 23.09.1993,
Repertorio n. 8096 (vedi allegato 5)

- Frazionamento del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 (n. 18.1/1994)

Confini: Nord: Mappale 595-210, Est: Mappale 598, Sud: Mappale 598, Ovest: Mappale 601-
210

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria ANNONE VENETO , foglio 1, particella 600, qualità SEMINATIVO ARBORATO,
classe 2, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: atto notaio PASQUALIS Paolo di San Stino di Livenza (VE) in data 23.09.1993,
Repertorio n. 8096 (vedi allegato 5)

- Frazionamento del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 (n. 18.1/1994)

Confini: Nord: Mappale 601, Est: Mappale 598, Sud: Mappale 922, Ovest: Via Trento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria ANNONE VENETO , foglio 1, particella 601, qualità SEMINATIVO ARBORATO,
classe 2, superficie catastale 20, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: -atto notaio PASQUALIS Paolo di San Stino di Livenza (VE) in data 23.09.1993,
Repertorio n. 8096 (vedi allegato 5)

- Frazionamento del 05.01.1994 in atti dal 05.01.1994 (n. 18.1/1994)

Confini: Nord: Mappale 210, Est: Mappale 599, Sud: Mappale 600, Ovest: Via Trento

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto fondiario a destinazione residenziale, ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico del comune di Annone Veneto (VE).-

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Portogruaro.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] S; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 30/08/2013 ai nn. 2062; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/09/2013 ai nn. 23732/3462; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 49.625,80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A contro [REDACTED] S; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 21/05/2022 ai nn. 1089 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/06/2022 ai nn. 23198/16533.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - LOTTO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(CF: [REDACTED]) proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo PASQUALIS di San Stino di Livenza (VE), in data 23/09/1993, al nn. 8096; registrato a Portogruaro (VE), in data 11/10/1993, al nn. 417/2V; trascritto a VENEZIA, in data 14/10/1993, ai nn. 19066/13500.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note: Vedi allegato 4

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

residenziale

7.2 Conformità urbanistica**Residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 14.01.2016.
Zona omogenea:	Zona C1 -
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 metri
Altro:	vedi allegato 5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Descrizione: residenziale di cui al punto A - LOTTO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE**

Trattasi di particelle di terreno edificabile costituenti un unico lotto planeggiante di forma irregolare e di superficie catastale complessiva pari a 810 metri quadri, confinante a nord con il Mappale 210-593, a est con il Mappale 627, a sud con il Mappale 921-922 e a ovest con Via Trento.-

I Mappali 595, 599 e 601 di superficie catastale complessiva pari a 133 metri quadri, costituiscono tratto di strada di accesso alle proprietà (vedi planimetria catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3).-

I restanti Mappali sono delimitati da recinzioni dei lotti adiacenti e da muretto in calcestruzzo, ad esclusione di un tratto, verso la strada comunale denominata Via Trento (vedi documentazione fotografica allegato 3).- Il lotto è inserito in una zona residenziale urbanizzata situata nelle immediate vicinanze del centro storico del capoluogo comunale.-

Alla data del sopralluogo il terreno era mantenuto a prato con la presenza di due piccole porte per il gioco del calcio.-



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Plena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████
Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 6Eventuali comproprietari:
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **810,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee prato

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Buone**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata dedotta dalla visura catastale (vedi allegato 2)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Superficie catastale	1,00	810,00	€ 70,00
			810,00	

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di ANNONE VENETO (VE).



8.2. Valutazione corpi:

A - LOTTO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE. residenziale
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	810,00	€ 70,00	€ 56.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.700,00
Valore complessivo intero	€ 56.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - LOTTO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE	residenziale	810,00	€ 56.700,00	€ 56.700,00

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%)
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.505,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00
 € 48.195,00

Data generazione:
 15-06-2023 15:06:38



L'Esperto alla stima
 perito edile Carlo Zoldan



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

D-12700

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

VEDUTA AEREA



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it