



TRIBUNALE DI PORDENONE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promoss

contro

Fabbris Filippo

N° Gen. Rep. 12/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. ANTONIO ALBENZIO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMUNE DI CAORLE

Porto Santa Margherita

Via Da G. Da Verrazzano 139

Villetta a schiera con giardino



Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol

Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E

Partita Iva: 01136720933

Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono: 0434.565110

Mail: studiotaiariol@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene

Via Giovanni Da Verrazzano n.139- Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona

Zona Turistica

Lotto

001 - Villetta a schiera con giardino

Corpo

Villetta a schiera con giardino

Categoria

Abitazione di tipo civile [A2]



COMUNE DI CAORLE

Foglio 40 -Particella 350 -Subalterno 11 -Via G. Da Verrazzano -Piano T-1 -Categoria A/2

Classe 6 -Consistenza 6,0 -Superficie 115 -Rendita € 542,28

2. Possesso

Al sopralluogo l'immobile era libero.

Si ricorda che l'immobile è cointestato e che l'esecutato è proprietario per la quota di 1/6.

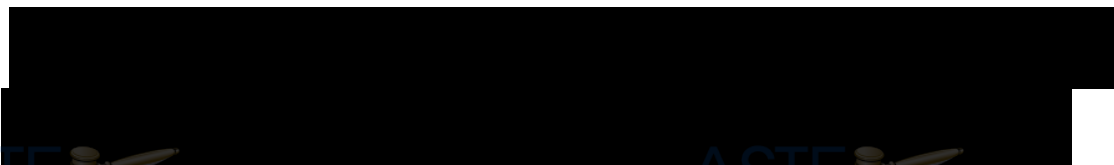
3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Parziale

4.



5.



6. Misure Penali

Non specificato



7. Continuità delle trascrizioni

Vista la certificazione Notarile allegata al pignoramento e aggiornate le visure ipo-catastali si conferma la continuità delle trascrizioni.

8. Prezzo

Valore di Stima per l'intero € 285.066,00

Valore di Stima per la quota di 1/6 € 47.511,00

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%)

Valore deprezzato per l'intero

€ 242.306,10

Valore deprezzato per la quota di 1/6

€ 40.384,35

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito alla presenza dell'esecutato e del nominato custode.

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.

Gli immobili sono stimati come lotto unico tenuto conto alla loro conformazione e alla maggiore probabilità di vendita.

COMUNE DI CAORLE
Frazione di Porto Santa Margherita
Via Giovanni Da Verrazzano n.139
VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO

Documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si completa

Aggiornamento visura alla data del 10.06.2025 – Certificazione Notarile

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

Si completa

Aggiornamento visura alla data del 10.06.2024 – Certificazione Notarile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo A

Villetta a schiera con giardino [A2] in Caorle - Porto Santa Margherita - Via G. Da Verrazzano

Quota e tipologia del diritto

Per la quota di proprietà di 1/6 in proprietà all'esecutat [REDACTED]

Comproprietari

Immobile

Comune di Caorle

Foglio 40 -Particella 350 -Subalterno 11 – Via G. Da Verrazzano -Piano T-1 -Categoria A/2
Classe 6 -Consistenza 6,0 -Superficie 115 -Rendita € 542,28

Provenienza

- Atto di compravendita del 14.12.2007 del Notaio [REDACTED]
rep.406273/60901 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
[REDACTED] i nn [REDACTED]
- successione apertasi i [REDACTED] v [REDACTED] 1445 trascritta presso
l'Agenzia delle Entrate Territorio di Venezia in dat [REDACTED] ai nn.38299/26597 con
relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario de [REDACTED] r Notar
[REDACTED] rep.14650/11590 trascritta presso l'Agenz [REDACTED] Territo-
[REDACTED] ai nn.13756/9450

Confini

Su due lati su Via Da G. Verrazzano, su due lati in aderenza con altre proprietà immobiliari

Conformità catastale

Si dichiara la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto rilevato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)Ubicazione

L'immobile si trovano nella frazione di Porto Santa Margherita in contesto residenziale turistico.
L'abitazione è vicina alla darsena e dista circa 400 mt dalla spiaggia

Caratteristiche zona

Zona centrale nella frazione di Porto Santa Margherita

Area urbanistica

Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziali

Attrazioni paesaggistiche

Zona turistica marittima/balneare

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile era libero.

Si ricorda che l'immobile è cointestato e che l'esecutato è proprietario per la quota di 1/6.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRA [REDACTED] - Registro Particolare 9450 Re [REDACTED] ale 13756 Pubblico uff-
cial [REDACTED] Repertorio 14650/11590 del [REDACTED] -ATTO PER CAUSA DI
MO [REDACTED] EDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO-Nota disponibile in forma-
to elettronico - Presenza Titolo Telematico.

TRASCRIZIONE de [REDACTED] - Registro Particolare 26597 Registro Generale 38299-Pubblico
ufficiale VICENZA [REDACTED] UCC.RIMB.IVA Repertorio 461445/88888 de [REDACTED] -ATTO
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE-Nota dis [REDACTED] rmato
elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE d [REDACTED] - Registro Particolare 2 [REDACTED] enerale 4082-Pubblico uff-
ciale UNEP TRIB [REDACTED] ZA Repertorio 1046 de [REDACTED] -ATTO ESECUTIVO O CAUTE-
LARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Nota di [REDACTED] ormato elettronico - Presen-
za Titolo Telematico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:Spese di gestione condominiale

Non è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non è condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica
Non presente (presunta classe E)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

-Dal 14.12.2007 al 20.12.2019 a [REDACTED] er 1/2 [REDACTED] per 1/2

-Dal 20.12.2019 ad oggi [REDACTED] per 4/6 [REDACTED] per 1/6 [REDACTED] per 1/6

7. PRATICHE EDILIZIE

Pratica numero 609/67

Intestazione: AZZOLIN NORINA E MORETTO LUIGI

Tipo pratica: Nulla osta esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione n.2 fabbricati ad uso appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/02/1968 al n. di prot. 609/67

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1969 al n. di prot. 609/67

Pratica num. [REDACTED]

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica [REDACTED] ività

Per lavori: Sanatoria Edilizia per opere interne ed esterne realizzate in difformità e assenza di titolo abilitativo, e modifica interna ed esterna con cambio d'uso da garage a magazzino e servizi al piano terra

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in dat [REDACTED] al n. di prot. 5104/A

Abitabilità/agibilità i [REDACTED] 2008 al n. di prot. 26457

7.1 Conformità edilizia

Si certifica la conformità edilizia

E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Si certifica la conformità urbanistica

E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia.



COMUNE DI CAORLE
Frazione di Porto Santa Margherita
 Via Giovanni Da Verrazzano n.139
 VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO

Trattasi di fabbricato residenziale a schiera con giardino.
 L'immobile si sviluppa su due livelli:

- piano terra con portico, cucina, soggiorno, lavanderia/disimpegno, sottoscala, bagno e ripostiglio con accesso dall'esterno.
- piano primo con due camere grandi, spogliatoio, guardaroba, disimpegno, bagno e terrazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] piena proprietà di 1/6

Residenz
 Stato Civil

[REDACTED] piena proprietà per la quota di 4/6
 [REDACTED] proprietà per la quota di 1/6

Stato di manutenzione e condizioni generali dell'immobile

L'edificio è stato costruito nel 1967 ed è composto da n. 2 piani fuori terra con un'altezza utile interna variabile nei locali di circa cm.240, 277e 280. Nell'anno 2008 è stato oggetto di sanatoria edilizia per opere interne ed esterne realizzate in difformità e assenza di titolo abilitativo, e modifica interna ed esterna con cambio d'uso da garage a magazzino e servizi al piano terra. I locali al piano terra sono stati oggetto di lavori di manutenzione con il rifacimento dei serramenti, della pavimentazione e l'installazione di caldaia. Il piano primo (zona notte) mantiene le caratteristiche originarie e non è stato oggetto di lavori.

Lo stato di manutenzione complessivo è normale.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

AVVERTENZA

I beni sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative pertinenze, accessioni, cose comuni ed eventuali servitù attive e passive e quanto precisato nell'atto di ultima provenienza allegato. E' onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI-COSTRUTTIVE-IMPIANTISTICHE

Caratteristiche strutturali

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **non rilevabili** condizioni: **non rilevabili**

Fondazioni tipologia: **non rilevabili**

Scale tipologia: **doppia rampa** materiale: **acciaio legno** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** riferito a: ingresso pedonale

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **Ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone** riferito a: ingresso carraio

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili** materiale: **Pvc** condizioni: **sufficienti** riferito a: piano primo

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Pvc** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **Pvc** condizioni: **buone** riferito a: piano terra

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **normali**

Manto di copertura materiale: **Tegole** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura e intonaco** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **Intonaco e tinteggiatura** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **Piastre in ghiaia lavata** condizioni: **sufficienti**

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

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **pvc e vetro** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **doppia rampa** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**
condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili** conformità: **dichiarazione di conformità**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non rilevabile** conformità: **autorizzazione allo scarico**

Gas

condizioni: **non rilevabile** conformità: **dichiarazione conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non rilevabili** conformità: **certificato di conformità allegato all'agibilità****Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è calcolata secondo i criteri comunemente adottati nelle valutazioni per le compravendite immobiliari.

Il prezzo unitario tiene in conto dell'area scoperta e di tutte le pattuizioni e servitù riportate nell'atto di ultima provenienza e degli elaborati catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione PT	superf. esterna lorda mq.47,40	1,00	47,40	€ 2.500,00
Abitazione P1	superf. esterna lorda mq.61,50	1,00	61,50	€ 2.300,00
Porticato PT	superf. esterna lorda mq.7,35	0,35	2,57	€ 2.500,00
Ripostiglio PT	superf. esterna lorda mq.6,75	0,50	3,38	€ 2.300,00
Terrazzino P1	superf. esterna lorda mq.6,30	0,25	1,57	€ 2.300,00
Giardino	Circa mq.170	0,02	3,40	€ 2.300,00
			Superficie commerciale Mq.119,82	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri e fonti

Criteri di stima

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati.

Si sono presi in considerazione anche i valori O.M.I. fascia E3 zona suburbana -Zona balneare Porto Santa Margherita per fabbricati residenziali con stato conservativo normale che riporta valori compresi tra 2.300/2.600 euro/mq.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Nei valori unitari attribuiti si è distinto il piano terra, oggetto di recente manutenzione, dal piano primo che ha mantenuto le caratteristiche originarie dell'immobile (ad eccezione del bagno che è stato ristrutturato).

Elenco Fonti

Valori O.M.I.

Agenzie immobiliari della zona

8.2 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	47,40	€ 2.500,00	€ 118.500,00
Abitazione P1	61,50	€ 2.300,00	€ 141.450,00
Porticato PT	2,57	€ 2.300,00	€ 5.911,00
Ripostiglio esterno PT	3,38	€ 2.300,00	€ 7.774,00
Terrazzino P1	1,57	€ 2.300,00	€ 3.611,00
Giardino	3,40	€ 2.300,00	€ 7.820,00
	<u>Mq.119,82</u>		

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 285.066,00
Valore complessivo per l'intero	€ 285.066,00
Valore complessivo diritto e quota esecutato per 1/6	€ 47.511,00

Riepilogo

Identificazione	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore quota 1/6
Corpo A	Abitazione	117,85	€ 285.066,00	€ 47.511,00

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%):

€ 42.759,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

€ 242.306,10

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Per la quota di 1/1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 242.306,10

Per la quota di 1/6

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.384,35

Allegati

Aggiornamento visure ipo-catastali
Estratto di Mappa
Schede catastali
Copia atti provenienza
Certificato Notarile
Pratiche edilizie
Documentazione Fotografica

Fontanafredda li, 27.09.2025

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Taiariol

