



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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **128/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento**  
**con posto auto coperto**



**Esperto alla stima:** Mario Fabretti  
**Codice fiscale:** FBRMRA69P08G914V  
**Partita IVA:** 04108200272  
**Studio in:** B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)  
**Telefono:** 042172522  
**Fax:** 042172522  
**Email:** arch.mariofabretti@gmail.com  
**Pec:** mario.fabretti@archiworldpec.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

- foglio 40, particella 1034, subalterno 17, indirizzo Corso Amalfi snc, interno 17, piano 3, comune Caorle, categoria A2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 66, **rendita € 361.52**,
- foglio 40, particella 1034, subalterno 30, indirizzo Corso Amalfi snc, piano T, comune Caorle, categoria C6, classe 9, consistenza 12 mq, superficie 13, **rendita € 31.61**

### 2. Possesso

**Bene:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto



Creditori Iscritti: [REDACTED]



**5. Comproprietari**

**Beni:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Corso Amalfi n100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - appartamento con posto auto coperto

**Prezzo da libero:** € 148.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**vendita** soggetta ad imposta registro

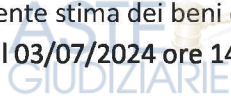




**Premessa**



Con **ordinanza del 21 Dicembre 2023, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 128/2023**, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare. La S.V.I. fissava l'udienza al **03/07/2024 ore 14.45**.





**ASTE GIUDIZIARIE®**  
 Oneri Totali: € 500,00

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinate

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

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella località balneare di Porto Santa Margherita che dista circa 2 km dal centro storico della città di Caorle. Il quartiere è costituito da innumerevoli condomini anche di grosse dimensioni abitati principalmente alla residenza turistica estiva della zona. E' presente anche il porto delle barche a breve distanza dall'immobile in oggetto, ed è ubicato a circa 100 metri dalla spiaggia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

**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:** Servizi per la residenza turistica estiva balneare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia .

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Caorle.

**Attrazioni storiche:** centro di Caorle e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: immobile utilizzato dal debitore durante la stagione estiva.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2012 ai nn. 12374/1840; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2016 ai nn. 36760/6706; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 18969.88; Note: formalità successive Servizio di P.I. di Treviso iscrizione del 25/11/2016 n. rg 38781 n. r.part. 7070 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto coperto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 3700 euro.

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

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
 Pag. 6  
 Ver. 3.2.1  
 Edicom Finance srl

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** sostituzione caldaie e canne fumarie importo da definire: 0,00 €- fondo perdita acqua : 675,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2524.72 euro.

**Millesimi di proprietà:** L'immobile oggetto di E.I. possiede 56.250 millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il complesso condominiale possiede una piscina comune , l'ascensore che conduce ai vari piani.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Si

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Lo scrivente ha provveduto a redigere l'APE senza il libretto del condizionatore in quanto non fornito dall'esecutato e viene trascurato tale impianto nella redazione della certificazione energetica dell'appartamento

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

**Avvertenze ulteriori:** Da informazioni dell'esecutato ci ha informato che ci sono delle problematiche strutturali dell'edificio condominiale, in particolare con infiltrazioni dalla copertura, cedimento delle fondazioni con inclinazione dei piani e infiltrazioni d'acqua al piano seminterrato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/03/1993 al 14/10/2005 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di , in data 08/03/1993, ai nn. 1320.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/10/2005 al 26/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignano Petro , in data 14/10/2005, ai nn. 20851/8586.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana , in data 26/07/2007, ai nn. 354/241.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 330/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1973 al n. di prot. -

Numero pratica: 330/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: voltura

Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1973 al n. di prot. -

Numero pratica: 18/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot. -

Numero pratica: 256/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti  
Oggetto: variante

Rilascio in data 03/10/1974 al n. di prot. -

Numero pratica: 149/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti  
Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/1976 al n. di prot. -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 162/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: nuovo locale deposito immondizie  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data al n. di prot. -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 23/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione da commerciale a residenza stabile  
Oggetto: variante

Rilascio in data 10/04/2006 al n. di prot. -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 159/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: variante e sanatoria  
Oggetto: variante

Rilascio in data 26/06/2007 al n. di prot. -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 121

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: installazione tettoia in acciaio  
Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/2008 al n. di prot. -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 121

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: attività edilizia libera  
Per lavori: installazione struttura di copertura posti auto condominiali  
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/09/2013 al n. di prot. 28419

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinante

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinante

**Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinante: € 2.000,00**

**Oneri Totali: € 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'appartamento in oggetto di E.I. presentava nei titoli autorizzativi una apertura di comunicazione con l'appartamento confinante che in realtà è stato chiuso.

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 48 del 15/09/2010 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	B1/5
Norme tecniche di attuazione:	l'immobile ricade in Z.T.O B1/5 "zona residenziale e turistica esistente e di completamento". inoltre ricade in vincolo paesaggistico dei territori costieri.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con posto auto coperto**

Appartamento in stabile condominiale posto al piano terzo ed ultimo del Condominio denominato Cinema Teatro che è stato realizzato nel 2006.

Il complesso presenta uno scoperto esterno dove sono presenti i posti auto coperti appartenenti alle varie unità immobiliari del condominio. L'accesso carraio è delimitato da una sbarra motorizzata. E' presente inoltre una piccola piscina condominiale esterna. Da indiscrezioni il condominio presenta delle problematiche di infiltrazione dalla copertura del dominio, dei cedimenti e delle infiltrazioni nei locali seminterrati. L'appartamento è così composto ingresso-soggiorno-angolo cottura con terrazza, disimpegno due camere di cui una con terrazzino e un bagno. Il soffitto è inclinato a travi a vista. E' presente impianto di riscaldamento autonomo e condizionamento. L'immobile presenta le seguenti rifiniture : porta blindata, infissi in legno con vetrocamera e scuri esterni, pavimenti in ceramica in tutti i locali, porte interne tamburate, pareti tinteggiate, soffitti a travi a vista in legno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.25 m media

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile oggetto di perizia si trova in buone condizioni di manutenzione mentre il condominio presenta delle problematiche di infiltrazione dal tetto e al piano interrato.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza del bene oggetto di E.I. si prende come riferimento la Superficie esterna lorda - SEL.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	62,00	€ 2.500,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,33	3,63	€ 2.500,00
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,40	5,20	€ 2.500,00

70,83



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia ;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona .

### 8.2 Valutazione corpi



**Appartamento con posto auto coperto. Abitazione di tipo civile [A2]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.075,00.**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	62,00	€ 2.500,00	€ 155.000,00
terrazza	3,63	€ 2.500,00	€ 9.075,00
posto auto coperto	5,20	€ 2.500,00	€ 13.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.075,00
Valore corpo	€ 177.075,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 177.075,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.075,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2]	70,83	€ 177.075,00	€ 177.075,00

**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% )

€ 26.561,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
arrotondamento

€ 2.500,00

€ -13,75

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

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

€ 148.000,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad imposta Registro

**Note finali dell'esperto:**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

- all. n. 1 doc. Fotografica
- all. n. 2 doc. Anagrafica e catastale
- all. n. 3 doc. Edilizia e urbanistica
- all. n. 4 doc. Ipotecaria
- all. n. 5 atto di provenienza - documentazione condominiale - APE

Data generazione:  
06-02-2024 13:02:35

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**

