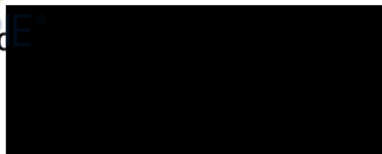




**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

contro:



N° Gen. Rep. **120/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Tesco**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento**  
**con box auto**



**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:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** zona turistica residenziale dotata di ottimi servizi.

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 48, particella 2073, subalterno 143, indirizzo via delle Acacie 4, piano 2-3, comune San Michele al Tagliamento, categoria A3, classe 6, consistenza 3.5, superficie 77, rendita € 184.38, foglio 48, particella 2073, subalterno 7, indirizzo via delle Acacie 4, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C6, classe 10, consistenza 20, superficie 22, rendita € 49.58

### 2. Possesso

**Bene:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Corpo:** appartamento con box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Delle Acacie n. 4 - Bibione Pineta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - appartamento con box auto

**Prezzo da libero:** € 237.000,00

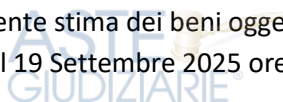
**Prezzo da occupato:** €



## Premessa



Con ordinanza del 31 Gennaio 2025, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 120/2024, 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 con il 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 19 Settembre 2025 ore 10.15.





Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Bibione Pineta**  
Via Delle Acacie n. 4



**Lotto: 001 - appartamento con box auto**

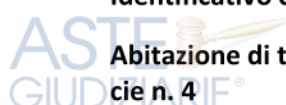


La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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 con box auto.



Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bibione Pineta, Via Delle Acacie n. 4



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vedi all. N.2. doc. 1 e 2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 48, particella 2073, subalterno 143, indirizzo via delle Acacie 4, piano 2-3, comune San Michele al Tagliamento, categoria A3, classe 6, consistenza 3.5, superficie 77, rendita € 184.38

Derivante da: atto di compravendita Notaio Cortellazzo Roberto rep. 15287 racc. 8375 del 31/07/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'appartamento possiede 15.18 millesimi

Vedi all. N.2. doc. 3 e 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 48, particella 2073, subalterno 7, indirizzo via delle Acacie 4, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C6, classe 10, consistenza 20, superficie 22, rendita € 49.58

Derivante da: atto di compravendita Notaio Cortellazzo Roberto rep. 15287 racc. 8375 del 31/07/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni: il Box auto possiede 1.27 millesimi

Vedi all. N.2. doc. 3 e 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la scheda catastale corrisponde al



progetto depositato ma non all'eseguito vedere conformità urbanistica

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

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un condominio denominato "Residenza le acacie" ubicato in loc. Bibione Pineta nota località balneare del Comune di San Michele al Tagliamento (VE). La Località Bibione Pineta è prettamente turistica ricettiva e il condominio dove è ubicato l'appartamento oggetto è posta a circa 250 metri dalla spiaggia e a circa 200 metri dal porto turistico.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale-turistico a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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:** autobus (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Venezia .

**Attrazioni paesaggistiche:** loc. Brussa di Caorle .

**Attrazioni storiche:** Portogruaro (VE).

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

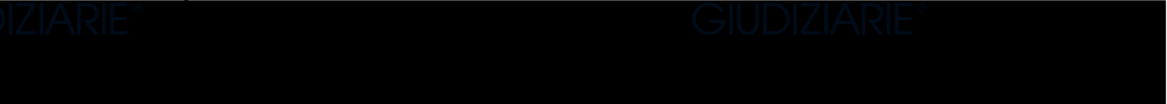
Note: immobile a destinazione turistica ricettiva, al momento del sopralluogo era libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:



- Iscrizione di ipoteca:



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di banca finanziaria internazionale spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 09/09/2024 ai nn. 30818/23058.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento con box auto

Vedi all. N.4. doc. 1

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1800.

**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:** 0. Non ci sono spese scadute  
**Millesimi di proprietà:** i millesimi di proprietà dell'appartamento sono 15,18 millesimi mentre per il box auto son 1,27 millesimi  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** condominio dotato di ascensore condominiale  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G  
**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE è stato redatto senza considerare i climatizzatori presenti in quanto privi di libretto d'impianto.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no  
**Avvertenze ulteriori:** il condominio non ha cause in Corso.

Vedi all. N.2. doc. 4

Vedi all. N.5. doc. 2

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di compravendita notaio Cortellazzo Roberto, in data 31/07/2003, ai nn. 15287/8375.

Vedi all. N.5. doc. 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10963/0/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edificio ad unso residenza turistica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/07/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 10963/0/02

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: variante in corso d'opera

Rilascio in data 25/01/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 10963/0/03

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: variante in corso d'opera

Rilascio in data 15/05/2002 al n. di prot. 16931

Abitabilità/agibilità in data 05/08/2002 al n. di prot. 29894

Numero pratica: 10963/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione tende parasole

Rilascio in data 08/10/2002 al n. di prot.

Vedi all. N.3 doc. 1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: paretina interna con ricavo di camera nel soprapalco, realizzazione di pensilina e ricavo di ripostiglio e apertura di foro finestra locale ripostiglio abusivo.

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi autorizzato demolizione paretina interna piano sottotetto chiusura ripostiglio e eliminazione pensilina e chiusura foro finestre locale ripostiglio abusivo.: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 3 del 08/02/2024
Zona omogenea:	D3.1.1 (art. 33 delle NTO del P.I.) parte all'interno della fascia di m.30 di cui art. 55 del codice della Navigazione (art. 54 delle NTO del P.I.) all'interno del centro abitato (art. 23 delle NTO d
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

nessuna

Vedi all. N.3. doc. 2



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **appartamento con box auto**

L'immobile è ubicato al secondo piano del condominio denominato "Residenza Le Acacie", composto da un vano scala centrale e un ascensore che collega i vari livelli dell'edificio. L'edificio presenta un'estetica curata, con finiture di qualità sia all'interno che all'esterno, e dispone di aree comuni quali un giardino e un ampio solarium con due piscine condominiali.

L'appartamento, interno n. 68, si sviluppa su due livelli collegati da scala interna a chiocciola:

- **Piano secondo:** ingresso tramite porta blindata, zona giorno con angolo cottura, soggiorno-pranzo, ampia terrazza accessibile dalla zona living, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale.
- **Piano terzo:** soppalco di generose dimensioni, secondo bagno e ulteriore terrazza panoramica.

L'unità immobiliare è dotata di finiture interne con pavimenti in ceramica, infissi in alluminio con vetrocamera e persiane esterne. Il riscaldamento non è presente, ma è installato un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il condizionamento è assicurato da due unità esterne e tre interne.

Al piano interrato si trova un ampio box auto con portone basculante in metallo, pavimentazione in spolvero al quarzo, infissi in alluminio e pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: l'appartamento è posto al piano 2-3 mentre il box al piano S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 68; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 o volumetria; 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. Per quanto riguarda la misura delle superfici si fa riferimento alla superficie lorda dell'immobile.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 3.100,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	9,90	€ 3.100,00
box auto	sup lorda di pavimento	0,50	12,00	€ 3.100,00

91,90

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Vedi all. N.3. doc. 1

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non è presente libretto del condizionatore per redigere APE, per cui non viene considerato tale impianto per la redazione del certificato energetico

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Il Condominio dispone di ascensore per il collegamento verticale ai piani.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 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:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie del territorio ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valori OMI .

**8.2 Valutazione corpi:****appartamento con box auto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 284.890,00.

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 o volumetria ;
- 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	70,00	€ 3.100,00	€ 217.000,00
terrazze	9,90	€ 3.100,00	€ 30.690,00
box auto	12,00	€ 3.100,00	€ 37.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 284.890,00

**Valore Finale**

**€ 284.890,00**

Valore corpo

€ 284.890,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 284.890,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 284.890,00

**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 box auto	Abitazione di tipo economico [A3]	91,90	€ 284.890,00	€ 284.890,00

**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% )

€ 42.733,50

Spese di ripristino:

€ 4.000,00

arrotondamento

€ -792,50

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

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

**€ 237.000,00**

**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta registro

**Note finali dell'esperto:**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassego 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 - APE

Data generazione:  
21-07-2025 10:07:21

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**

