

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **143/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.10.2025 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3 – comune di Caorle (VE)
(30021, Frazione di Porto Santa Margherita)

Descrizione zona: Trattasi della fascia Suburbana, zona balneare di Porto Santa Margherita, a sud-ovest del comune di appartenenza di Caorle (VE), da cui è separata dal fiume Livenza, comune da cui dista 6 km ca, ed all'interno del quale vi sono il Comune ed i principali servizi di riferimento. L'immobile oggetto di pignoramento è ben collegato al centro comunale, identificabile col suo centro storico.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 40, particella 973, subalterno 48, indirizzo Viale Lepanto, n. 180, piano 3, comune di CAORLE (VE), categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie Totale: 46 m² Totale: escluse aree scoperte**: 43 m², rendita € 271,14

2. Possesso

Bene: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021



Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Viale Lepanto, n. 180, Piano 3, int. 44 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 92.340,00

Prezzo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.819,00



Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Viale Lepanto, n. 180, int. 44

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? [REDACTED]

la trascrizione e voltura della dichiarazione di successione legittima [REDACTED]
dichiarazione di successione ancora non presentata. Si precisa inoltre che il soggetto pignorato signor [REDACTED]
[REDACTED] dal
certificato di morte, l'estratto per riassunto di matrimonio e dal certificato di stato famiglia storico risultano [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Viale Lepanto, n. 180, int. 44

Note: Appartamento di tipo turistico balneare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

teriori informazioni sul debitore: Si [REDACTED] come sopra generalizzato, è deceduto [REDACTED] e che non risultano trascritti o volturati atti per causa di morte contro detto soggetto e l'immobile oggetto di esecuzione; dal certificato di morte, l'estratto per riassunto di matrimonio e dal certificato di stato famiglia storico risultano chiamati [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 40, particella 973, subalterno 48, indirizzo Viale Lepanto, n. 180, piano 3, comune CAORLE, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie Totale: 46 m² Totale: escluse aree scoperte**: 43 m², rendita € 271,14

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2024 Pratica n. VE0005343 in atti dal 03/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5343.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete quota di 13,60/1000 sulle parti comuni condominiali.

Confini: Il terreno del condominio, comprensivo di sedime e scoperto, è delimitato a sud-ovest, nord-ovest, nord-est da altri fabbricati e/o terreni di proprietà di terzi, a sud-est dalla pubblica



viale Lepanto. L'appartamento confina a nord-ovest con parete condominiale, a nord-est con parete condominiale e terrazzo, a sud-est con unità immobiliare di proprietà di terzi, a sud-ovest con scala e pianerottolo e corridoio condominiali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggere difformità interne. La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi; tale fatto non incide sulla rendita catastale. Tale non corrispondenza necessita di partica Doc.Fa per aggiornare la planimetria depositata in atti.

Regolarizzabili mediante: pratica Doc.Fa

Pratica Doc.Fa: € 600,00

Diritti catastali: € 70,00

Oneri Totali: € 670,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Leggere difformità interne. La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi; tale fatto non incide sulla rendita catastale. Tale non corrispondenza necessita di partica Doc.Fa per aggiornare la planimetria depositata in atti.

Note generali: La ditta catastale non è aggiornata in quanto manca la Dichiarazione di Successione di Busicchia Albina Emma a favore dell'erede Gerotto Orazio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui alla presente è appartamento in condominio denominato Condominio Lepanto. La zona ed il quartiere, così come l'immobile, sono di tipo turistico balneare e ricade nella frazione di Porto Santa Margherita, nel comune di Caorle (VE). Il Comune di appartenenza è raggiungibile, dopo 6 km ca, tramite la Strada Provinciale SP54, percorrendola in direzione nord-est. La frazione di Porto Santa Margherita è soggetta alla stagionalità del turismo estivo, pertanto con locali commerciali e attività in generale organizzati per un utilizzo prevalentemente estivo. Risulta servita dal punto di vista viario. Tramite la predetta SP54 e successivamente la SP59 si raggiunge la SS14 in corrispondenza del Comune di San Stino di Livenza (VE), dalla quale, mediante tangenziale si perviene al casello di imbocco dell'autostrada A4/E70, dopo 30 km ca. L'immobile è ubicato a Caorle (VE), frazione di Porto Santa Margherita, viale Lepanto n.180, in zona residenziale. Il contesto è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali a prevalenza stagionale, in gran parte nella zona attorno al porto, con edifici sia uni che plurifamiliari. Il terreno comprensivo di sedime e scoperto è delimitato a sud-ovest, nord-ovest e nord-est da altri edifici e/o terreni di proprietà di terzi, a sud-est da viale Lepanto.

Caratteristiche zona: B2/4 Zona residenziale e turistica esistente e di completamento normale

Area urbanistica: a traffico normale con parcheggi; su viale Lepanto sono presenti parcheggi a pagamento (zona blu). All'interno dell'area condominiale è riservato un posto auto condominiale.

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:

Libero

Note: Il proprietario dell'immobile pignorato risultava deceduto alla data del primo sopralluogo, [REDACTED] Dal certificato di morte rilasciato dal competente ufficio di Stato Civile di Caorle infatti



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di GIUDICE DI PACE DI PORDENONE in data 09/02/2021 ai nn. 88/2021; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/06/2024 ai nn. 20539/2947; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.925,37; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 27/03/2024 ai nn. 961; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/06/2024 ai nn. 20540/2948; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.906,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI PORDENONE in data 09/08/2024 ai nn. 2249 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/09/2024 ai nn. 32487/24198; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 615,00 (medie) (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Rifacimento terrazza tetto con una richiesta fondi da richiedere e a carico del condominio ripartito in millesimi di proprietà tutti: € 10.178,00, da ripartire secondo i millesimi (corrispondenti a 150,00 € ca) - Sostituzione pompa autoclave o revisione completa con una richiesta fondi da richiedere al condominio ripartito in millesimi di proprietà tutti: € 7.150,00, da ripartire secondo i millesimi (corrispondenti a 100,00 € ca).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 21.840,55. Spese straordinarie già scadute e non ancora pagate: € 21.840,55 (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025). Per i punti 1, 2 e 3 si rimanda alla comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025.

Millesimi di proprietà: 13,6200/1000 (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è accessibile alle persone portatrici di disabilità per quanto comunicato dall'Amministratore (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibile e in possesso dell'amministrazione, per quanto comunicato dall'Amministratore. (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025). L'Ape viene prodotto nel corso della presente procedura.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No, per quanto comunicato



dall'amministrazione (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025).

Avvertenze ulteriori: Nessun atto ablativo PA, per quanto comunicato dall'amministrazione (vedasi comunicazione dell'Amministratore L. Folegatto del 1.9.2025).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria **proprietario/i ante ventennio al 08/10/1990**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Battista Parolin di Montebelluna, in data 02/01/1975, ai nn. 19352; trascritto a Venezia, in data 29/01/1975, ai nn. 1356/1214.

Note: [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F. 40 M.n. 973 sub. 48 corrispondente a scheda n. 2561 dell'11.11.1974, al quale compete quota di 13,60/1000 sulle parti comune condominiali, l'unità in oggetto gode del diritto d'uso esclusivo del posto macchina sito sul terreno condominiale e indicato con il n. "44";

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di Accettazione d'eredità; trascritto a Venezia, in data 20/05/2024, ai nn. 16707/12526.

Note: [REDACTED] il 08.10.1990, denuncia ancora non presentata, corredata da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 20.05.2024 ai nn. 16707/12526 in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Treviso in data 26.03.2024 rep. 961, pubblicata il 27.03.2024 n. 717, R.G. n. 6880/2023, con la quale il Tribunale di Treviso ha accertato l'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] la de cuius era proprietaria dell'intero dell'immobile identificato al catasto fabbricati F. 40 M.n. 973 sub. 48. Si precisa inoltre che [REDACTED] come sopra generalizzato, è deceduto in data [REDACTED] e che non risultano trascritti o volturati atti per causa di morte contro detto soggetto e l'immobile oggetto di esecuzione; dal certificato di morte, l'estratto per riassunto di matrimonio e dal certificato di stato famiglia storico [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 310/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Rilascio in data 10/12/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 310/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Per lavori: costruzione della casa urbana

Oggetto: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 17/12/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 147/78



Intestazione

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: recinzione dell'immobile

Oggetto: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Rilascio in data 19/09/1978 al n. di prot.

NOTE: L'agibilità, ove necessaria, non risultava rinvenuta nella documentazione rilasciata dal competente ufficio.

Numero pratica: Domanda N.0002184 protocollo N.00029970

Intestazione: in qualità di Amministratore

Tipo pratica: Condonio Edilizio viste le Leggi: Legge 28.2.1985 n.47 e Legge Regionale 27.6.1985 N.61

Per lavori: (vedasi pratica)

Oggetto: Concessione/Autorizzazione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite

Presentazione in data 28/11/1986 al n. di prot. 00029970

Rilascio in data 16/09/1999 al n. di prot. 00029970

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1999 al n. di prot. 00029970

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: LIT 236000. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: Domanda N.0002184 protocollo N.00029970

Intestazione: in qualità di Amministratore

Tipo pratica: Condonio Edilizio viste le Leggi: Legge 28.2.1985 n.47 e Legge Regionale 27.6.1985 N.61

Per lavori: (vedasi pratica)

Oggetto: Abitabilità

Rilascio in data 16/09/1999 al n. di prot. 00029970

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1999 al n. di prot. 00029970

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: LIT 236000. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 196

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'art.22 (L) D.P.R. 380/2001

Per lavori: progetto di sanatoria dello scoperto condominiale del fabbricato denominato "Condominio Lepanto" sito in località Porto Santa Margherita e richiesta di installazione n°2 accessi carrai scorrevoli e n°2 cancelli pedonali, a chiusura degli accessi all'immobile esistenti, ubicate lungo Viale Lepanto.

Presentazione in data 24/08/2010 al n. di prot. 0030054/A del 23.8.2010

NOTE: Il tecnico comunale, in data 26.8.2025, comunicava via email che la pratica è stata protocollata e archiviata in quanto è entrata in vigore la SCIA (vedasi comunicazione email del 26.8.2025 e relativi allegati del tecnico comunale).

Numero pratica: 49/2010

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art.49 c.4Bis, del D.L. 31/05/2010 n°78, L. 30/07/2010 n°122

Presentazione in data 19/11/2010 al n. di prot. 0040035/A del 19.11.2010

Per lavori: progetto di sanatoria dello scoperto condominiale del fabbricato denominato "Condominio Lepanto" sito in località Porto Santa Margherita e richiesta installazione n°2 accessi carrai scorrevoli e n°2 cancelli pedonali, a chiusura degli accessi all'immobile esistenti, ubicati lungo Viale Lepanto.

NOTE: La Scia ha assunto il numero di pratica edilizia n.238/2010, trattandosi di sanatoria (vedasi



comunicazione email del 26.8.2025 e relativi allegati del tecnico comunale).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Leggere difformità interne e di spessori dei muri interni. La leggera differenza dell'altezza utile interna rientra nella tolleranza del 2% prevista dalla Legge.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piani vigenti.
In forza della delibera:	Vedasi allegato CDU
Zona omogenea:	B2/4 Zona residenziale e turistica esistente e di completamento (vedasi allegato CDU)
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda, in ogni caso, al relativo documento allegato (Certificato di Destinazione Urbanistica e rispettivi allegati A e B).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile di cui alla presente è appartamento a piano terzo in condominio denominato Condominio Lepanto; è ubicato nel comune di Caorle (VE), frazione di Porto Santa Margherita, viale Lepanto n.180. La zona ed il quartiere, così come pure lo stesso immobile, sono di tipo turistico balneare. La frazione suddetta è dunque soggetta alla stagionalità del turismo estivo, pertanto con locali commerciali e attività in generale organizzati per un utilizzo prevalentemente estivo. Il contesto è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali a prevalenza stagionale, in gran parte nella zona attorno al porto, con edifici sia uni che plurifamiliari. Alla data di primo accesso del 22.5.2025 (preceduto da un accesso in data 11.4.2025 col Custode senza, tuttavia, poter accedere all'interno dell'appartamento) l'appartamento si presentava in non sufficienti condizioni (di manutenzione), con necessità di manutenzione, previo sgombero di mobilio e/o suppellettili, tappeti ecc., presumibilmente del proprietario esecutato, e generale pulizia e/o sanificazione dei locali. Vi è poi posto auto coperto condominiale (non di proprietà) a piano terra. Erano visibili alcune macchie su soffitti e/o pareti di soggiorno e camera, presumibilmente e per quanto visibile nonché per quanto riferito



anche dall'amministratore ("in gestione" da parte dell'Amministrazione) e dovute a perdite e/o infiltrazioni di liquidi dagli immobili e/o terrazzi del piano superiore (quarto). Il serramento del soggiorno presenta un vetro rotto e da sostituire. Il condominio è dotato di due scale, una principale, posta verso la zona centrale del condominio, e che collega tutti e 5 i piani, l'altra posta a fine corridoio condominiale nord, sostanzialmente in corrispondenza all'ingresso dell'appartamento, scala che termina a piano terzo. Entrambe le scale sono a doppia rampa. Il condominio è dotato di due ascensori. L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera e bagno. Soggiorno e camera sono dotati di propria uscita su terrazzo. I serramenti interni sono, per quanto visibile, in legno, ad anta a battente. I serramenti esterni sono, presumibilmente e per quanto visibile, in pvc. Tapparelle esterne in plastica. I pavimenti sono, presumibilmente e per quanto visibile, in linoleum (o simile) per soggiorno, disimpegno e camera, e in piastrelle in ceramica per il bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono, in parte, anche piastrellate. Pareti, soffitti dei locali, necessitano di manutenzioni (tinteggiatura e pulizia e/o sanificazione). Le pavimentazioni, per quanto visibile, sono presumibilmente dell'epoca di costruzione e necessitano di manutenzioni almeno per il linoleum o simile, peraltro visibile solo in parte a causa delle citate suppellettili, mobilio e vari tappeti (presumibilmente del proprietario esecutato). La dotazione impiantistica dell'appartamento è, presumibilmente e per quanto visibile, dell'epoca e comprende impianto elettrico, idrico sanitario, boiler per la produzione acqua calda sanitaria, citofono. Va verificato in generale lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici si rimanda alle rappresentazioni fotografiche alle date del 22.5.2025 e 25.6.2025 allegate (Doc.8) ed al rilievo (Doc.9). Nella compravendita del 2.1.1975 si legge che "l'unità unità in oggetto gode del diritto esclusivo del posto macchina sito sul terreno condominiale e indicato con la lettera 44".

1. Quota e tipologia del diritto

1.1. **Stato della proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che il [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] e che non risultano trascritti o volturati atti per causa di morte contro detto soggetto e l'immobile oggetto di esecuzione; dal certificato di morte, l'estratto per riassunto di matrimonio e dal certificato di stato famiglia storico risultano chiamati all'eredità [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,80**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: vedasi sezione edilizia

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi sezione edilizia

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.81

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: non sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto è parte di più ampio fabbricato condominiale denominato condominio Lepanto. Quest'ultimo si osserva in stato di manutenzione sufficiente per le parti comuni. L'appartamento si presentava in condizioni non sufficienti con necessità di manutenzioni previa risoluzione della problematica connessa alle macchie osservate sui soffitti di soggiorno e camera, presumibilmente dovuta a perdite e/o infiltrazioni di liquidi dall'unità immobiliare del piano superiore (quarto), e successivi sgombero di mobilio e/o suppellettili, tappeti ecc., presumibilmente del proprietario esecutato, e generale pulizia e/o sanificazione dei locali.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.3 - Appartamento: ingresso soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, bagno	superf. esterna lorda	1,00	43,29	€ 2.000,00
P.3 - Appartamento: terrazzo	superf. esterna lorda	0,25	2,88	€ 2.000,00

46,17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Caorle (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2024 - 2° semestre, Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro, Fascia/zona: Suburbana/Zona Balneare Porto Santa Margherita: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 2.300,00/2.600,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Caorle (VE), frazione di Porto Santa Margherita, zona in questione.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati che appaiono in stato conservativo insufficiente, con necessità di manutenzioni (tinteggiatura, sostituzione lastra per serramento esterno soggiorno, previa risoluzione della problematica connessa alle macchie osservate sui soffitti di soggiorno e camera, presumibilmente dovute a perdite e/o infiltrazioni di liquidi dall'unità immobiliare del piano superiore (quarto), nonché generale sgombero di suppellettili e generale pulizia e/o sanificazione dei locali) si ritiene congrua un'assunzione di 2.000,00 €/m2. .

8.2 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.340,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.3 - Appartamento: ingresso soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, bagno	43,29	€ 2.000,00	€ 86.580,00
P.3 - Appartamento: terrazzo	2,88	€ 2.000,00	€ 5.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.340,00
Valore Finale	€ 92.340,00
Valore corpo	€ 92.340,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	46,17	€ 92.340,00	€ 92.340,00

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%)	€ 13.851,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 670,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.819,00
---	--------------------

Data generazione:
06-09-2025 08:09:25

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

