
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **30/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alberto ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa a Schiera

Esperto alla stima: dott. agr. Saverio MARINI
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago (PN)
Telefono: 3485183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
PEC: s.marini@epap.conafpec.it

INTRODUZIONE

Al fine di una corretta interpretazione dell'elaborato peritale, lo scrivente fa presente i seguenti aspetti:

1. L'identificazione catastale del bene oggetto dei pignoramenti del 22 giugno 2022 e dell'11 febbraio 2023 promossi da [REDACTED] Spa non risulta corretta, in quanto riguarda il bene censito al Catasto dei Fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento – foglio n. 21 – particella n. 132 – subalterno n. 3, già soppresso in precedente data del 20 maggio 2022;
2. Il bene colpito dai pignoramenti ha subito una restrizione in forza della sentenza n. 178/2023 emessa dall'ill.mo Giudice dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, di cui alla causa R.G. n. 2135/2019 per l'acquisto della proprietà per usucapione – repertorio n. 274/2023 del 03 marzo 2023, che di fatto ha ridotto e ridefinito la proprietà del signor [REDACTED] (contumace nel suddetto procedimento) ai seguenti beni censiti al Catasto dei Fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento al foglio n. 21 e particella n. 132:
 - a. Subalterno n. 6 – cat. A/3 Ab. tipo economico – cl. 5 – cons. 8,5 vani – sup. 210 mq – proprietà 1/1;
 - b. Subalterno n. 10 – cat. F/1 Area urbana - cons. 57 mq – proprietà 3/6;
 - c. Subalterno n. 12 – cat. F/1 Area urbana - cons. 116 mq – proprietà 6/18.
3. L'intervenuta sentenza ha comportato anche la cancellazione del pignoramento del 21 agosto 2017, trascritto a Venezia il 18 settembre 2017 ai numeri di R.G. 29945 e R.P. 19860, con annotazione n. 3712 del 19 ottobre 2023.
4. Alla data dei sopralluoghi svolti nel 2024, i beni oggetto del compendio di cui al subalterno n. 6 risultano in parte crollati e/o collabenti. Pertanto sussiste discrasia tra lo stato di fatto e quello rilevato in planimetria catastale presentata il 19 maggio 2022 dal geometra [REDACTED], in particolare per la porzione di portico al piano terra e fienile al piano primo del copro più ad ovest e del fienile al piano primo del corpo centrale, che doveva sovrastare e fungere da copertura alla cantina.
5. L'articolazione planimetrica del subalterno n. 6 comporta l'interclusione di parte del subalterno n. 7 intestato ad altra ditta, risolubile con istituzione di appropriata servitù di passaggio.
6. In merito alla continuità delle trascrizioni, lo scrivente precisa che non si riscontra l'accettazione dell'eredità pervenuta al signor [REDACTED] per successione per causa di morte (ante ventennio) del padre [REDACTED] avvenuta [REDACTED]. Il bene oggetto di successione, presentata all'ufficio del Registro di Portogruaro al n. 85 – vol. 194 e trascritta a Venezia in data 07 maggio 1973 al RG 9518 e RP 7898, è costituito da porzione della proprietà pari ad 1/4, identificato al catasto dei fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento – foglio n. 21 – particella n. 132 subalterno 1 e particella n. 367 subalterno n. 1.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Descrizione zona: Comune della provincia di Venezia, posto a Nord - Est del capoluogo. L'ambito territoriale è quello della bassa pianura veneto-friulana lungo il corso del fiume Tagliamento (quota altimetrica media 7 m s.l.m.). L'abitato storico di San Giorgio occupa la zona centrale dell'ambito amministrativo, nelle vicinanze del capoluogo di comune, che si articola in numerose frazioni come Bevazzana, Bibione, Cesarolo, Terzo Bacino, Villanova-Malafesta, Marinella e San Filippo. I territori comunali confinano con i comuni veneti di Caorle, Fossalta di Portogruaro e friulani di Latisana, Lignano Sabbiadoro, Morsano al Tagliamento, Portogruaro, Ronchis e Varmo. La storia dell'abitato è relativamente recente e risale alle bonifiche dei primi anni venti. Gravemente danneggiato durante i due conflitti bellici mondiali, fu completamente ricostruito nel secondo dopoguerra. Più tardi inizia lo sviluppo turistico della stazione balneare di Bibione che dista dal capoluogo circa 20 km. La tipologia edilizia prevalente è la casa a schiera con area scoperta o piccoli condomini. Le attività produttive maggiormente rappresentate sono quelle agricole, mentre nella zona Sud litoranea si è sviluppato il settore turistico e ricreativo, con un porto e strutture termali. Le principali vie di collegamento sono rappresentate da strade provinciali, che permettono di raggiungere la rete autostradale (Autostrada A4) e ferroviaria (linea Venezia - Trieste).

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3].

Dati Catastali:

- proprietà 1/1, foglio n. 21, particella n. 132, subalterno n. 6, scheda catastale 14229 - set 1994, indirizzo via Santa Sabata 45, piano T - 1 - 2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 210 mq - Totale escluse aree scoperte: 201, rendita € 368,75.

2. Possesso

Bene: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi.

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi.

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Corpo: Abitazione con annessi

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Santa Sabata n. 26 – fraz. San Giorgio – San Michele Al Tagliamento (VE) – 30028.

Lotto: 001 - Casa a Schiera (borgata).

Prezzo da libero: € 62.000,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
 Fraz. **San Giorgio - Pozzi**
 via Santa Sabata n. 26

Lotto: 001 - Casa a Schiera in borgata

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 (Allegato n. 1 – 1s):

Identificativo corpo: Abitazione con annessi.

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in frazione: San Giorgio - via Santa Sabata n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio n. 21, particella n. 132, subalterno n. 6, scheda catastale n. VE0083088 del 19-05-22, indirizzo via Santa Sabata 45, piano T - 1 - 2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 210 mq - Totale escluse aree scoperte: 201, rendita € 368,75.
2. [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà 3/6, foglio n. 21, particella n. 132, subalterno n. 10, elaborato planimetrico VE 0082918 del 19-05-2022, comune San Michele al Tagliamento, categoria F/1, consistenza 57 mq;
3. [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà 6/18, foglio n. 21, particella n. 132, subalterno n. 12, elaborato planimetrico VE 0082918 del 19-05-2022, comune San Michele al Tagliamento, categoria F/1, consistenza 116 mq.

Derivante da: Unità immobiliare dal 20-05-2022: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 6 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 8,5 vani - superficie totale 210 mq - totale escluse aree scoperte 201 mq - rendita € 368,75.

VARIAZIONE del 19-05-2022 pratica n. VE0083088 in atti dal 20-05-2022 STRALCIO PARTI COMUNI (n. 83088.1/2022).

Situazione degli intestati dal 19-05-2022:

[REDACTED] - proprietà 1/1. Dati derivanti da VARIAZIONE DEL 19-05-2022 pratica n. VE0083088 in atti dal 20-05-2022 Protocollo NSD n. Entrate AGEV-STI. REGISTRO UFFICIALE 4257731 19-05-2022 STRALCIO PARTI COMUNI (n. 83088.1/2022).

Unità immobiliare dal 20-05-2022: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 4.

VARIAZIONE del 19-05-2022 pratica n. VE0083088 in atti dal 20-05-2022 STRALCIO PARTI COMUNI (n. 83088.1/2022). La soppressione ha originato e o variato i seguenti immobili: foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 3 - subalterno n. 6 - subalterno n. 7.

Unità immobiliare dal 09-11-2015: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 4 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale Totale 109 mq - Totale escluse aree scoperte 109 mq - rendita immobiliare € 281,99.

Dati derivanti da VARIAZIONE DEL 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dall'08-07-2009: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 4 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 6,5 vani - rendita immobiliare € 281,99.

Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 08-07-2009 - Pratica numero VE0153955 in atti dal 08-07-2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35589.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 22-07-1998: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 4 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 6,5 vani - rendita immobiliare € 281,99 - £ 546.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 22-07-1998 in atti dal 22-07-1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. G06030.1/1998).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21-07-1998: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 4 - categoria F/4.

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 21-07-1998 in atti dal 21-07-1998 INT. DEN. VAR. N. 14229/30/31 19-09-1994 (n. G06015.1/1998).

Situazione degli intestati dal 24-06-2012:

- proprietà 1/1 fino al 19-05-2022.

Dati derivanti da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 24-06-2012 - R.U. IN MORTE DI GIROL Regina Voltura n. 16201.1/2013 - Pratica n. VE125393 in atti dal 10-10-2013.

Situazione degli intestati dal 21-07-1998:

- Usufruttuario parziale per 1/6 fino al 24-06-2012.

- proprietà fino al 24-06-2012.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01-01-1994: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 1 e particella n. 367 - subalterno n. 1 - categoria A/6 - classe 2 - consistenza 4,0 vani - rendita immobiliare £ 164.000.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01-01-1994 - Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01-01-1992: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 1 e particella n. 367 - subalterno n. 1 - categoria A/6 - classe 2 - consistenza 4,0 vani - rendita immobiliare £ 232.000.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01-01-1992 - Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01-10-1990: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 1 e particella n. 367 - subalterno n. 1 - categoria A/6 - classe 2 - consistenza 4,0 vani - rendita immobiliare £ 288.

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01-10-1990 in atti dal 21-07-1998. ATTO CESSIONE DI QUOTE (n. 17127/1990).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico. Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 1 e particella n. 367 - subalterno n. 1 - categoria A/6 - classe 2 - consistenza 4,0 vani - rendita immobiliare £ 288.

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Situazione degli intestati 01-10-1990:

- Usufruttuario parziale per 1/6 fino al 21-07-1998.

[illegible]

Descrizione delle opere da sanare: i sopralluoghi hanno evidenziato che le porzioni dell'immobile

rappresentate in planimetria n. VE0083088 presentata il 19-05-2022 come portico e fienile nel "corpo a Ovest" al piano terra e primo ed il fienile indicato al piano primo del "corpo centrale" sono unità collabenti. Pertanto si rende necessario esperire pratica catastale ed edilizia per assegnare a detti corpi la "Categoria F2" in luogo di quella rinvenuta "Categoria A/3".

Evidentemente in osservanza all'odierna normativa sull'argomento, in vigore dal 2016 (Circolare 2E/2016), si rende necessario l'accatastamento a sé stante del vano accessorio separato "Cantina".

Oneri totali: si stima un importo di € 1.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):

Frazione posta a Nord del capoluogo comunale di San Michele al Tagliamento (VE), caratterizzata da fabbricati afferenti al nucleo storico originario, generalmente elevati su di 1 - 2 piani fuori terra, talvolta a formare borgate con area scoperta di pertinenza.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro del comune capoluogo, di tipo normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie di primo grado (sufficiente), centri culturali e ricreativi (sufficiente), sportivi (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole ed artigianali.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE) e Latisana (UD).

Attrazioni paesaggistiche: Spiagge di Bibione, Parco Naturale Valgrande e Riserva Naturale Foci dello Stella.

Attrazioni storiche: Bunker della Guerra Fredda, Villa Moncenigo Ivancich.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Latisana (VE - UD - TS) 3,50 km, autostrada A4 linea Venezia - Trieste 8,00 km e autolinee urbane ed extraurbane 250 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Bene libero all'emanazione del decreto di trasferimento.

Note: Dalla responsiva trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro del 26-03-2024 - protocollo n. AGE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.0055288.26-03-2024-U, sulla base delle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria, entro i limiti sollevati dall'Ente, a nome dell'esecutato [REDACTED] non risultano in essere contratti di locazione o comodato (Allegato n. 5 – 5a).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 22-10-2024 (Allegato n. 6 – 6b) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate. Si allegano Note relative alle implicazioni della sentenza n. 178/2023 (Allegato n. 7 – 7n).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio PASCATTI Giovanni in data 19-02-2010 ai nn. 149651/37872; Iscritto a Venezia in data 01-03-2010 ai nn. 6873/1538; Importo ipoteca: € 86.400,00; Importo capitale: € 48.000,00.

Note: Il signor [REDACTED] risultano terzi datori di ipoteca. Dal 24-06-2012, con il decesso della signora [REDACTED], l'esecutato rimane l'unico Terzo datore di Ipoteca. È presente inoltre debitore non datore di ipoteca denominato [REDACTED]

[REDACTED] La garanzia ipotecaria veniva iscritta sul bene identificato nel contratto di mutuo ipotecario al catasto dei fabbricati in

Comune di San Martino al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 27-01-2012 ai nn. 250; Iscritto a Venezia in data 29-02-2012 ai nn. 6161/852. Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 100.334,81.

Note: Con sentenza n. 178/2023 emessa dal Giudice dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO del Tribunale di Pordenone veniva dichiarata l'invalidità ed inefficacia del decreto ingiuntivo ed operata restrizione dei beni colpiti dal vincolo. Dall'annotazione a Iscrizione n. 4506 del 11-12-2023 si evince che dall'ipoteca vengono stornati i seguenti beni censiti al Catasto dei Fabbricati in comune di San Martino al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132, non appartenenti al debitore:

1. subalterni n. 7 - A3 - Abitazione di tipo economico - proprietà 1/3 [REDACTED] 1/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED];
2. subalterni n. 8 - C2- Magazzini e locali di deposito - proprietà 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED];
3. subalterni n. 9 - F1 - Area urbana - proprietà 1/3 [REDACTED], 1/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED];
4. subalterni n. 10 - F1 - Area urbana - proprietà 1/6 [REDACTED], 1/6 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED];
5. subalterno n. 11 - F1 - Area urbana - proprietà 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED];
6. subalterni n. 12 - F1 - Area urbana - proprietà 1/9 [REDACTED], 1/9 [REDACTED], 1/9 [REDACTED], 1/6 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED].

Le quote non sottoposte a restrizione rimangono in capo all'esecutato.

(Si rileva un'imprecisione nell'annotazione n. 4506 del 11-12-2023 relativamente alla consistenza delle unità negoziate - manca il subalterno n. 12 - che viene tuttavia richiamato nella sez. D.).

Altresì dalla certificazione notarile si rileva discrasia riguardo all'indicata piena proprietà 1/1 di [REDACTED] in luogo della piena proprietà dello stesso di su 5/6 e nuda proprietà 1/6 sulla rimanenza, oltre a usufrutto della signora [REDACTED] 1/6.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di C [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico ufficiale UNEP di Pordenone in data 21-08-2017 ai nn. 4352 trascritto a Venezia in data 18-09-2017 ai nn. 29945/19860. Il pignoramento colpiva i seguenti beni censiti al catasto dei fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 3 - 4 - 5, di proprietà del debitore e, in applicazione alla sentenza n. 178/2023, anche di terzi. Con l'annotazione alla Trascrizione n. 3712 del 19-10-2023 il pignoramento veniva Cancellato.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico ufficiale UNEP di Pordenone in data 22-06-2022 ai nn. 1470 trascritto a Venezia in data 28/09/2022 ai nn. 35703/25358.

Si precisa che il bene oggetto ed indicato nel pignoramento è identificato al catasto dei fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 3. Il subalterno risulta soppresso in data 20-05-2022, ovvero prima dell'assunzione del pignoramento, dando origine ai subalterni n. 4 - 6 - 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico ufficiale UNEP di Pordenone in data 11-02-2023 ai nn. 316 trascritto a Venezia in data 17/03/2023 ai nn. 8801/6571.

Si precisa che il bene oggetto del pignoramento è identificato al catasto dei fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 3. Il subalterno risulta soppresso in data 20-05-2022, ovvero prima dell'assunzione del pignoramento, dando origine ai subalterni n. 4 - 6 - 7.

Dati precedenti relativi ai corpi:

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 - L'immobile può essere reso accessibile a soggetti diversamente abili sono nella porzione al pino terra; Per la porzione piano primo e secondo (sottotetto) sussistono oggettivi impedimenti per la presenza di rampa di scale di larghezza insufficiente e l'assenza di servizi igienici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Redatto ex novo e presente.

Indice di prestazione energetica: Classe E - EP gl,nren 204,61 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: Come da Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici del 09 dicembre 2024 (Allegato n. 8 – 8d).

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

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha formulato richiesta al Sindaco del comune di San Michele al Tagliamento (VE) finalizzata ad ottenere la certificazione di insussistenza procedimenti sanzionatori (Art. 41 della L. 28/02/1985 n° 47) in data 25 marzo 2024. In data 11 giugno 2024 segue la risposta del comune a firma dell'Arch. [REDACTED] - Urbanistica ed Edilizia Privata (prot. n. 13811 del 21 maggio 2024) con la quale comunica che non viene rilasciato il certificato, adducendo motivazioni di cui art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Allegato n. 9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - nuda proprietà 1/4 dal 28-10-1972 al 01-10-1990 in della successione per causa di morte (tacitamente accettata) trascritta a Venezia in data 07-05-1973 ai nn. 9518/7898.

Note: Con la successione per causa di morte del padre [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] il signor [REDACTED] acquisisce la nuda proprietà di 1/4 del bene allora censito al Catasto dei Fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento (VE) al foglio n. 21 - particella n. 132 - subalterno n. 1 e particella n. 367 - subalterno n. 1. Il bene a sua volta era pervenuto al decuius da compravendita dal signor [REDACTED], con atto del Notaio PALMEGIANO Giovanni del 27-12-1963 rep. nn. 3207/1827, trascritto a Venezia il 24-01-1964 al numero RG 1163 e RP 1033. (Allegato n 10 – 10l)

Non si rileva Accettazione di Eredità. Nello stesso intervallo di tempo il bene è stato concesso in usufrutto alla madre [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 dal 01-10-1990 al 03-03-2023 in forza di Cessione di quote di immobili a rogito di Notaio PALMEGIANO Giovanni del 01-10-1990 ai nn. di repertorio 73146/20454, trascritto a Venezia in data 12-10-1990 ai nn. 18976/13249.

Note: Con il presente atto il signor [REDACTED] acquisiva la piena nuda proprietà dell'immobile identificato dal notaio PALMEGIANO Giovanni al catasto dei fabbricati in comune di San Michele

al Tagliamento (VE) - foglio n. 21 - particella n. 367 - subalterno n. 1 e particella n. 132 - subalterno n. 1, attraverso l'acquisizione onerosa di quote. Contestualmente concedeva usufrutto alla madre signora [REDACTED].

In data 24-06-2012 si verifica la ricongiunzione di usufrutto a favore del signor [REDACTED] in conseguenza del decesso della signora [REDACTED].

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 dal 03-03-2023 ad oggi (attuale proprietario) in forza di sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Pordenone in data 03-03-2023 al n. 274 e trascritta a Venezia in data 20-10-2023, ai nn. 35515/26453.

Note: Con la sentenza n. 178 del 03-03-2023, emessa dal Giudice dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO (Allegato n. 11 – 11p), vengono stralciate le aree comuni censite al catasto dei fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento (VE) - foglio n. 21 - particella n. 132, originariamente ritenute di proprietà dell'esecutato. Nella fattispecie al signor [REDACTED], oltre alla superficie esclusiva di pertinenza all'immobile identificato al subalterno n. 6, viene assegnata quota di 1/3 del subalterno n. 12. Altresì vengono assegnate: ai signori [REDACTED] aree e beni esclusivi censiti ai subalterni nn. 8 e 11 e in quota di 1/6 ciascuno dell'area censita al subalterno n. 12; ai signori [REDACTED] la proprietà esclusiva dei beni ed area individuati ai subalterni nn. 7 e 9, oltre a quota di 1/9 ciascuno del subalterno n. 12 ed un 1/6 ciascuno dell'area censita al subalterno n.10 (Allegato n. 12).

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 dal 03-03-2023 ad oggi (attuale proprietario) in forza di sentenza usucapione emessa dal Tribunale di Pordenone in data 03/03/2023 al n. 274, trascritta a Venezia in data 20-10-2023 ai nn. 35517/26455.

Note: Con la sentenza n. 178 del 03-03-2023, emessa dal Giudice dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO (Allegato n. 11 – 11p), vengono stralciate le aree comuni censite al catasto dei fabbricati in comune di San Michele al Tagliamento (VE) - foglio n. 21 - particella n. 132 originariamente ritenute di proprietà dell'esecutato. Nella fattispecie al signor [REDACTED], oltre alla superficie esclusiva di pertinenza all'immobile identificato al subalterno n. 6, viene assegnata quota di 1/2 del subalterno n. 10. Altresì vengono assegnate: ai signori [REDACTED] aree e beni esclusivi censiti ai subalterni nn. 8 e 11 e in quota di 1/6 ciascuno dell'area censita al subalterno n. 12; ai signori [REDACTED] la proprietà esclusiva dei beni ed area individuati ai subalterni nn. 7 e 9, oltre a quota di 1/9 ciascuno del subalterno n. 12 ed un 1/6 ciascuno dell'area censita al subalterno n.10 (Allegato n. 12).

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 13 – 13l):

Numero pratica: 10118

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione in parte di un fabbricato da destinare ad uso civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione.

Rilascio in data 23-07-1988 al n. di prot. 7194

NOTE: In data 20-07-1988 il signor [REDACTED] ha presentato una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel quale dichiara che la sua richiesta di ristrutturazione riguarda un fabbricato vetusto e che dello stesso non esistono precedenti pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza del certificato di abitabilità.

Regolarizzabili mediante: al fine del rilascio, viste le difformità in termini di aero luminanti ed altezze utili dei vani ad uso abitativo, si renderà necessario presentare opportuna pratica edilizia, corredata della documentazione necessaria, compreso di progetto delle opere di adeguamento agli odierni standard abitativi previsti in zona e per la tipologia di bene considerata.

Descrizione delle opere da sanare: per raggiungere i requisiti previsti per i locali ad uso residenziale, si renderà necessaria la parziale demolizione e formazione di nuovi solai di piano nel rispetto delle altezze previste, mantenendo invariata l'altezza dell'edificio. Inoltre si dovrà produrre tutte le attestazioni di conformità dei nuovi impianti. Le opere edilizie prospettate sono di carattere strutturale e risultano particolarmente rilevanti dal punto di vista economico.

Nota: Sull'immobile sono state rinvenute presso l'archivio degli Uffici Comunali, con apposito accesso agli atti, le schede inerenti alla Consistenza del Patrimonio Immobiliare storico facente parte dei beni ambientali, nelle quali sono ritratti i beni oggetto della presente relazione (Allegato n. 14 – 14c). Detti fabbricati sono rappresentati rispettivamente nella scheda n. 26, per la porzione abitativa, e n. 28 per quella inerente agli accessori cantina-fienile e portico-fienile. Si tratta di fabbricati ed opere edili antecedenti alla legge sull'edilizia n. 1150/1942, così come indicato nelle schede. Pertanto, per gli edifici che sono di fatto rimasti invariati nel tempo, non è richiesto il rilascio di abitabilità. L'odierno strumento urbanistico considera i fabbricati sopra identificati come di limitato e/o nullo pregio di carattere storico e paesaggistico, essendo stato loro assegnato (art. 21 delle NTO del P.I.) il grado di protezione n. 4 (porzione abitativa) e n. 5 (accessori).

Tuttavia, visti gli standard aero luminanti e le altezze utili dei vani che risultano insufficienti, qualsiasi tipologia di modifica e/o ampliamento che va oltre la ordinaria manutenzione comporterà necessariamente il rilascio del certificato di abitabilità. Ovvero si renderà necessario l'adeguamento ai parametri (altezze e aero – luminanti) attraverso interventi strutturali e particolarmente onerosi, con l'aggiornamento di tutta la componente impiantistica, oltre al pagamento di diritti ed oneri. Gli interventi ammessi ed i relativi oneri saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata.

All'attualità si riscontra che le facciate dell'edificio ad uso abitativo sono rimaste pressoché invariate. Per gli altri corpi di fabbrica di fatto in parte crollati e/o collidenti, con l'ausilio della planimetria n. 1428 del 15-07-1991 e delle tracce sulle murature verticali, è possibile determinare con buona approssimazione la forgia ed i volumi preesistenti.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A/3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C. C. n. 26 del 15 febbraio 2005 ed approvato dal C.C. con deliberazione n. 82 del 03 ottobre 2016 - P. I. città Metropolitana di Venezia - comune di San Michele al Tagliamento - Variante n. 7 Ado
Zona omogenea:	Zona A - Centri storici
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25. Zone "A" - Centri Storici Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono ammesse le destinazioni d'uso: a) Residenziale; b) Strutture ricettive alberghiere; c) Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq; d) Attività direzionali; e) Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi); f) Attività artigianale artistica e di servizio; h) Attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative; i) Attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del

30 dicembre 2016 e s.m.i.; j) Servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere. Non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera g), dell'Art. 24 delle NTA (Attività artigianali). I tipi di intervento ammessi: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona di cui ai commi successivi. Si tratta di edifici con grado di protezione 4 e 5 di cui all'art. 21. Ovvero: Quarto grado di protezione. Edifici che rivestono un valore storico artistico e di cui si prevede la conservazione di tutti o parte degli elementi esterni. Tipo di intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia globale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) È prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensioni, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente. b) Sono consentiti aumenti volumetrici, al fine di ottenere il raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi richiesti dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e agibili, per un massimo di 150 mc sempre nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono, realizzabili attraverso: - Sopraelevazioni, con traslazione di solai e/o di tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari), con la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei locali all'ultimo piano di ml. 2,40; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml. 1,80 e altezza media di ml. 2,40; - Ampliamenti in aderenza, che in ogni caso dovranno integrarsi con l'edilizia esistente sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale, nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. c) Vanno eliminate tutte le sovrastrutture di epoca più o meno recente che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio restituito, per quanto possibile, i caratteri originari (terrazzi, aggetti, tettoie, ecc.). Quinto grado di protezione. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Tipo di intervento ammesso: Demolizione con ricostruzione, con le seguenti modalità: a) Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile qualora l'intervento di ricostruzione avvenga nel rispetto della disciplina di zona in relazione al rispetto delle distanze minime dalla strada, dai confini e dai fabbricati. b) Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio del permesso di costruire relativo all'edificazione del nuovo fabbricato, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. c) È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. Nelle zone A, al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015: - Indice di copertura massimo = 40%; - Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00, in ogni caso l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml 12; - Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00; - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 6,00; - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 1,50; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto; - Distanza minima dalle strade = ml 5,00. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con superficie complessiva predefinita, in cui ai fini dell'edificabilità per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI la quantità di *jus ædificandi* assegnata in relazione alla tipologia del lotto: - lotto di tipo A, fino ad un massimo di 260 mq di SC per lotto; - lotto di tipo B, fino ad un massimo di 200 mq di SC per lotto. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva

	predefinita di cui al comma precedente decadono, e relativamente alle corrispondenti superfici fondiarie si applicano le disposizioni relative agli indici di edificabilità primario e perequato di cui al successivo Art. 27 comma 3. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017. Entro la zona A/20 relativa al complesso monumentale di Villa Mocenigo-Biaggini-Ivancich sono ammesse le residenze sanitarie assistite o strutture con finalità sanitarie, di cura in genere e le strutture termali. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	10 metri

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **Abitazione con annessi in borgata**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da una porzione di casa a schiera su di una borgata, con relativa area scoperta esclusiva recintata di circa 115 mq. L'immobile, al quale la toponomastica comunale ha assegnato il civico 26, è accessibile dalla pubblica via Santa Sabata tramite una carraia con fondo battuto della lunghezza di circa 30 m su proprietà promiscua per una superficie di 173 mq. Il compendio eseguito è formato da un fabbricato in muratura elevato su di n. 3 piani fuori terra ad uso abitativo, un edificio elevato su di un solo piano fuori terra impiegato come magazzino e autorimessa, oltre che da un ulteriore sedime in terra battuta parzialmente delimitato da muratura. Alla porzione abitativa l'odierno P.I. assegna un certo "valore storico artistico" (grado di protezione n. 4), da valorizzare mediante conservazione di tutti o parte degli elementi architettonici esterni; per la rimanenza della componente edificata, sulla quale dal suddetto strumento urbanistico è stato elevato grado di protezione n. 5, non è prevista tutela. Si tratta di manufatti realizzati credibilmente all'inizio del secolo scorso (tra il 1900 ed il 1940, ovvero ante L. 1150/1942), con verticali prevalentemente in mattone di cotto (ed altri materiali d'opera, come blocco unidimensionale cementizio e sasso), solai di piano in legno rinforzati con soletta cementizia e tetto disposto a falde con struttura in legno e tavellone, coperto prevalentemente con manto in coppo, oltre a piccola porzione in pannello tipo iso-coppo. Le lattonerie di grondaia, batti acqua e pluviale e sono formate prevalentemente in lamiera zincata. Le facciate risultano intonacate al civile nella parte abitata e di color giallo ocre. Gli ultimi interventi edilizi che risultano autorizzati riguardano una parziale demolizione ed ampliamento nella porzione a Nord, legittimati da concessione n. 10118 del 1988. La componente ad uso abitativo è distinta in tre livelli, raccordati da scala interna in legno.

Al piano terra si distinguono n. 6 vani fisici, con altezza al soffitto di circa 2,30 m rappresentati da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre al vano scale.

Il corridoio di ingresso, di forma ad "L" (dimensioni 1,26 - 6,27 x 1,26 - 4,02 m.) e con pareti rivestite in perlina in legno chiaro, permette l'accesso al soggiorno, alla cucina, alle rampe di scale ed al disimpegno. Detto ingresso apre sul soggiorno attraverso un ampio foro ad arco. Il soggiorno è di forma rettangolare (dimensioni 4,97 x 2,83 m.) e prende luce da una finestra a due ante in alluminio color bianco, con vetrocamera e zanzariera. La cucina è di forma irregolare (dimensioni 2,84 - 4,17 x 1,74 - 2,99 m.) e comprende un angolo con parete attrezzata, con componenti verticali in parte rivestite di piastrelle color bianco con striature rosa-grigio, con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. Il vano prende luce da una finestrella ad anta e ribalta e da un'ulteriore ampia finestra a due ante, entrambe in alluminio verniciato bianco.

Il disimpegno (dimensioni 1,76 - 3,24 x 1,65 - 6,40 m) presenta un'ulteriore possibilità di accesso dall'esterno

all'immobile; internamente il vano conduce al ripostiglio ed al bagno, oltre che ospitare l'attacco per la lavatrice (adduzione acqua sanitaria e scarico) e la caldaia murale a gas metano. Il bagno è finestrato e di forma rettangolare (dimensione 3,00 x 1,50 m.), con rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica bianca e grigia, impreziositi da greca, accessoriato con sanitari in ceramica bianca con wc con cassetta interna, lavello, bidet e vasca da bagno smaltata, dotati di rubinetteria e scarichi cromati. Il piccolo ripostiglio (dimensione 1,39 x 1,60 m) prende luce da finestrella, difeso da porta in legno chiusa da chiavistello manovrabile dall'esterno. La pavimentazione della zona giorno è formata nel corridoio e nel soggiorno da piastrelle quadrate in seminato misto bianco e nero, su fondo scuro, mentre quella del disimpegno ha le stesse caratteristiche ma su fondo chiaro. I rivestimenti dei pavimenti di cucina e bagno sono in piastrella di ceramica chiara, con sfumature grigie. L'accesso al piano primo è garantito da due rampe di scale (larghezza di circa 1,00 m) con pianerottolo, rivestite in linoleum, il tutto illuminato da finestra. Appena superata la porta di accesso al vano al piano terra si scorge piccolo sottoscala. Al piano primo di distinguono n. 4 vani fisici con altezza media al soffitto di 2,20 m rappresentati da tre camere ed un ripostiglio, oltre al corridoio di servizio. Le camere sono tutte di forma rettangolare, ma di dimensioni differenti (3,35 x 3,00 m - 4,05 x 3,26 m - 4,39 x 3,23 m) e finestate con serramenti in legno a vetro singolo da n. 2 - 3 ante, verniciati di color avorio. Il ripostiglio (dimensioni 3,35 x 1,73 m) è anch'esso di forma rettangolare e finestrato. Il pavimento di tutto il piano primo è in linoleum di colore verde o marrone chiaro.

Sempre attraverso il vano scale si raggiunge il sottotetto non rifinito al civile, recante altezza all'intradosso di 3,54 m che scende fino a 2,22 m, misurata all'inserzione della trave sulla muratura perimetrale. Il vano (dimensioni 7,82 x 6,55 m) prende luce da quattro finestre in alluminio (dimensioni 68 x 78 cm), rispettivamente due a Sud e due a Nord. Il soffitto è formato da travi di legno e tavelloni.

Serramenti esterni: il portoncino di ingresso principale è a due ante interamente in lega metallica leggera e vetro rifinito con riquadri in metallo; quello secondario è realizzato in legno a due ante con inserti di vetro satinato. Le porte interne sono formate prevalentemente con cassa, telaio e serramento tamburato in legno verniciato tinta avorio (talvolta con tamponamento in vetro), con ferramenta in metallo cromato. I fori delle finestre al piano terra sono difesi prevalentemente da serramenti realizzati in profilato di alluminio color bianco a due ante con vetrocamera, zanzariera, piana in marmo e tapparella in plastica nella facciata Sud; quelli al piano primo invece sono protetti da serramento formato con cassa e telaio finestra in legno con vetro singolo a due ante (tre in quello della camera più grande). Le piane sono in marmo.

Impianto termico: è costituito da caldaia a gas metano murale di fabbricazione SIME mod. Murelle 25 BF, camino raccolta fumi, tubazioni prevalentemente fuori traccia, interruttore termostatico e radiatori in ferro stampato di color avorio. L'impianto fornisce anche acqua calda sanitaria.

Sono stati acquisiti il libretto dell'impianto e la documentazione relativa alla manutenzione periodica. Sugli impianti non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità e di lavori eseguiti a regola dell'arte. Impianto di climatizzazione: non è presente. Impianto idrico: presente adduzione di acqua sanitaria calda e fredda da acquedotto. Rete fognaria: rete fognaria comunale. Impianto elettrico: presente ai piani. Il quadro elettrico è inserito su nicchia ricavata sulla muratura esterna e dotato di dispositivo salvavita e interruttori magnetotermici. I frutti e le prese all'interno dei vani sono di epoche e fabbricazione diverse. Parte dell'impianto elettrico presenta cavi fuori traccia fissati alle murature. Per l'impianto elettrico non sono stati rinvenuti e/o esibiti la dichiarazione di conformità e il certificato di esecuzione a regola d'arte. Impianto allarme: non presente. Impianto antenna TV: presente. Impianto citofonico: non presente.

L'area scoperta a sud, suddivisa in tre aree recintate, è delimitata lungo la carraia e sul fronte strada da zoccolo cementizio e colonne in muratura, oltre a paleria intermedia in ferro e rete metallica. Fa eccezione la porzione più adiacente all'abitazione, che vanta una superficie di circa 55 mq parzialmente pavimentata in cemento, dove verso Ovest è presente una ringhiera metallica e cancellata pedonale che funge d'accesso. Il compendio comprende anche porzione separata dalla parte abitativa, in aderenza ad altra proprietà, adibita a ricovero. Si tratta di manufatto recuperato da un'originaria costruzione che risultava elevata su due piani (si scorgono ancora le linee di contatto del tetto sul fabbricato contermini verso Est), della quale oggi si apprezza solo la porzione al piano terra. Il tetto è rappresentato dall'originario solaio di piano, che oggi dà sostegno al manto di copertura formato da elementi di lamiera grecata. Il vano, di forma rettangolare (dimensioni 5,55 x 5,24 m) ed altezza sotto trave di circa 2,20 m, è difeso da un portone di ferro a due ante (dimensioni 1,94 x 2,05 m) e prende luce da tre fori di differenti dimensioni. La pavimentazione è precaria, formata in parte da pietre squadrate in cotto e per la rimanenza da soletta di cemento grezzo. Le pareti

verticali esterne sono faccia vista, formate con materiali diversi tra cui sasso, blocco cementizio e mattone in laterizio; internamente sono presenti tracce di intonaco. È presente impianto elettrico. Fa parte del compendio una porzione a sito-cementi originariamente occupata da edificio ad uso portico e fienile. Ad oggi rimane una parete verticale in blocco unidimensionale in cemento sul lato Ovest e le colonne verso Sud e Est (parzialmente crollate). Le evidenze sulle murature rendono verosimile che originariamente fosse presente un solaio di piano in legno a quota di circa 2,40 m ed il tetto anch'esso in legno a falda singola spiovente verso Sud (quote 4,70 - 3,20 m).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio immobiliare mostra standard edilizi economici e scadenti, essendo stato realizzato in tempi diversi prevalentemente in economia, anche con materiali di fortuna e/o recupero. In particolare si rileva che buona parte dei vani accessori separati dall'edificio principale, sono crollati e/o riadattati con interventi che appaiono provvisori. Lo stato di conservazione della componente ad uso abitazione non è buono e fa evidenziare un elevato stato di trascuratezza e degrado. Esternamente si riscontrano: ammaloramento di intonaco sulle linde, scivolamento di coppi nel manto di copertura, opacizzazione delle tinte e distacchi di intonaco dalle facciate, lattonerie degradate e ruggini, infissioni di cavi elettrici sulle pareti esterne, recinzioni con distacchi di vernice e materiali in avanzato stato di ossidazione e degrado. Internamente, oltre al basso livello di finitura, si evidenziano danni da umidità alle tinte delle zone giorno e notte (parte per risalita dalla pavimentazione e parte da infiltrazione di acqua meteorica dal tetto), crepe sulle controsoffittature dei solai, distacchi di tinte, dislivelli sulle pavimentazioni, impianto elettrico precario, ruggine sugli elementi riscaldanti e, più in generale, carenza di manutenzione.

La componente accessoria mostra degrado e trascuratezza. Le porzioni interessate dai crolli e/o demolizioni non presentano materiale di risulta, anche se non si può escludere pericolo di crollo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	143,00	€ 700,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,35	22,75	€ 700,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,20	6,40	€ 700,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,03	5,64	€ 700,00

177,79

Accessori:

Abitazione con annessi su borgata.

1. Volumi rivendicabili su ruderi Valore a corpo: € **12.000,00**.

Note: I ruderi risultano censiti al catasto dei fabbricati nella planimetria e contribuiscono a formare gli 8,5 vani in categoria A3 - cl 5.

Le destinazioni d'uso assegnate sono: fienili e portico. Agli atti del comune di San Michele al Tagliamento è disponibile la scheda dei beni (Art. 21 delle NTO) - scheda n. 28 corredata da foto.

Si stima una cubatura utile di circa 180 mc.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia, conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, uffici del Registro di Venezia, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili nel comune di San Michele al Tagliamento, beni comparabili presenti in rete, borsino immobiliare della provincia di Venezia, principali Agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona. Parametri medi di zona per destinazione principale residenziale (€/mq.): tra i 700 ed i 1.100 euro per metro quadro.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate di Venezia.

Divisione in più lotti.

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, anche se costituito da tre corpi di fabbrica separati. Tale determinazione nasce dal fatto che tra il bene ad uso abitativo e la cantina (evidentemente utilizzata come autorimessa - vedi tratti permanenti delle carreggiate) sussiste nesso tecnico funzionale e una discreta complementarietà economica. Il fatto è notorio in quanto il mercato apprezza beni simili dotati di autorimessa.

In merito al valore della esigua cubatura derivante dai corpi collabenti, lo scrivente ritiene auspicabile la cessione unitaria agli altri due corpi principalmente per ridurre il livello di promiscuità dei beni costituenti la borgata. Inoltre si precisa che sul sedime di detto corpo dovrà essere prevista idonea servitù per evitare l'interclusione del bene censito al Catasto dei Fabbricati in Comune di San Michele al Tagliamento al foglio n. 21 – particella n. 132 – subalterno n. 7.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione con annessi. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Volumi rivendicabili su ruderi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.226,50.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	143,00	€ 700,00	€ 100.100,00
Vani accessori	22,75	€ 700,00	€ 15.925,00
Cantina	6,40	€ 700,00	€ 4.480,00
Area scoperta	5,64	€ 700,00	€ 3.948,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.453,00
Stato di conservazione, standard edilizi ed impiantistici, livello di finitura de- trazione del 50.00%			€ -62.226,50
Valore corpo			€ 62.226,50
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 74.226,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con annessi in borgata	Abitazione di tipo economico [A/3] con annesso Volumi rivendicabili su ruderi	177,79	€ 74.226,50	€ 74.226,50

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%)

€ 11.133,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 62.000,00

Data generazione:
24-02-2025L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini