

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione n. 792/2021

Giudice delegato dott. Claudio Tedeschi

Curatore avv. Paolo D'Agostini

RELAZIONE

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,

Premesso

Con provvedimento in data 12 gennaio 2022, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari di seguito descritte, di proprietà della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione, con sede in ROMA, sono stati posti i seguenti quesiti:

1. eseguire presso i competenti uffici, ricerche urbanistico-catastali sulle unità immobiliari della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;
2. verificare lo stato dei luoghi delle unità immobiliari della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accertare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;
3. In caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzare ed i relativi costi;
4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari della Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustri la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e relativa all'agibilità del compendio immobiliare, con evidenza di eventuali vincoli e preclusioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accertare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;
5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;
6. redigere perizia estimativa del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato;
7. verificare la situazione catastale storica ventennale relativamente a categoria, vani e rendite catastali delle unità immobiliari confrontandola con gli accertamenti ICI-IMU-TASI notificati alla Immobiliare S. Monica s.r.l. e redigere una relazione sugli

accertamenti eseguiti e sulle eventuali anomalie riscontrate.

* * *

Il sottoscritto C.T.U. in data 22 gennaio 2022 ha iniziato le operazioni peritali con la richiesta documentale ai vari uffici depositari della documentazione urbanistico-catastale necessaria all'espletamento dell'incarico, proseguite con i sopralluoghi nei luoghi di perizia e negli uffici stessi per visionare/prelevare e ritirare la documentazione inerente le unità immobiliari facenti parte del compendio.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

A. ANALISI DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Premessa

La Immobiliare S. Monica s.r.l. in liquidazione risulta proprietaria di n. 23 unità immobiliari dislocate nei Comuni appresso indicati.

Alcuni di questi immobili, benché autonomamente censiti al N.C.E.U., per i rispettivi motivi di seguito precisati (caratteristiche costruttive, di comunicabilità, di economicità, di praticità, di appetibilità), sono stati raggruppati in un unico compendio immobiliare, che è stato oggetto di unica stima.

In particolare:

- gli immobili **3 e 4** (ufficio ed autorimessa) sono uniti di fatto tramite una porta di collegamento;
- gli immobili **14 e 15** (n. 2 aree urbane), sono attigui, di minima consistenza ed in particolare indivisibili dall'area condominiale della quale sono pertinenti. Dividono peraltro entrambi una comunione di titolarità con proprietà aliena;
- gli immobili **16 e 17**, (abitazione ed autorimessa), sono facenti parte del medesimo condominio. Dalle indagini eseguite, ogni ditta intestataria di un'abitazione, è anche proprietaria di un'autorimessa nel condominio stesso. Questa situazione ha orientato il sottoscritto CTU verso una stima congiunta dei due immobili, affinché non risultasse alterata la pertinenzialità di fatto, il valore stesso del compendio immobiliare e l'equilibrio del condominio.
- gli immobili **22 e 23** (abitazione ed autorimessa), sono uniti di fatto tramite una porta di collegamento.

Si precisa altresì che tra i 23 immobili ci sono n. 11 immobili a destinazione autorimessa/posto auto. Nei titoli edilizi rinvenuti non risulta che gli stessi siano stati

realizzati con leggi speciali per la realizzazione di parcheggi che ne limitino o ne conformino in qualche modo l'utilizzo o il trasferimento.

A.1 ELENCO DEGLI IMMOBILI E QUOTE DI PROPRIETA'

Nel Comune di MAJANO (UD)

1. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione ufficio contraddistinta con il numero di interno 1, avente accesso da Via Antonio Zumino n. 9;

Nel Comune di TARCENTO (UD)

2. Proprietà per 1/1 del lotto di terreno inedificato, avente accesso da Via Coia di Levante snc in angolo con Via Giavitto;

Nel Comune di UDINE

3. Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani terra e primo a destinazione ufficio, contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Vicolo Gorgo 15;
4. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58;
5. Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani terra e primo. a destinazione abitazione avente accesso da Via Gemona n. 42;
6. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
7. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
8. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
9. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
10. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
11. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Via Orsaria n. 65;
12. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 10, avente accesso da Via Morsano n. 22;

Nel Comune di CODOGNÈ (TV)

13. Proprietà per 29997/250000 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Vittorio Veneto antistante il civico 77;

Nel Comune di SILEA (TV)

14. Proprietà per 1/2 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36B;
15. Proprietà per 1/2 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36A;

Nel Comune di ZENSON DI PIAVE (TV)

16. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terzo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15;
17. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 29, avente accesso da Via dell'Ansa snc;

Nel Comune di ROMA

18. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Amba Aradam n. 20;

Nel Comune di MEOLO (VE)

19. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione ripostiglio, avente accesso da Via Vallio 143/A;
20. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 5, avente accesso da Via Vallio snc;
21. Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinta con il numero di interno B/2, avente accesso da Via Vallio 143/B;
22. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 6, avente accesso da Via Vallio snc;
23. Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinta con il numero di interno G/7, avente accesso da Via Vallio 143/A;

Si precisa che:

- l'Immobiliare S. Monica s.r.l., risulta catastalmente intestataria anche del seguente immobile sito nel Comune di Tavagnacco (UD):
 - locale commerciale avente accesso da Via Nazionale 130, censito al NCEU del medesimo comune al foglio 17 particella 114 senza sub., zona censuaria 2^a categoria C/1 classe IV, consistenza mq 154, R.C. € 2871,19. Tale fabbricato risulta demolito e l'area urbana, a maggior consistenza, su cui lo stesso insisteva, è censita al foglio 17 particella 116 subalterno 5 categoria F/1, corrispondente al mappale 116 del foglio 17

del catasto terreni della consistenza di mq 4.600. Tale area urbana risulta intestata alla società MIDWEST CAPITAL LLC con sede in TRIESTE (TS), per effetto della sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Udine il 10 febbraio 2013 repertorio n. 46, trascritta presso il Reparto PI di Udine al n. 14278.1/2014. Si allega la visura storica dell'unità demolita, dell'area urbana attuale e l'estratto di mappa (allegato 1). Per eliminare tale incongruenza, sarà necessario presentare una variazione catastale/istanza presso il catasto di Udine di "soppressione dell'unità immobiliare" per demolizione e duplicazione con altra unità immobiliare urbana diversamente censita.

- L'identificativo di ogni unità immobiliare riportato nelle rispettive descrizioni (relativo al numero di interno, dell'edificio e/o del numero civico), è stato attribuito secondo il seguente ordine di rilevanza:
 - Secondo la numerazione rinvenuta sul posto o sulla visura catastale, oppure, in mancanza di questo, da indagine eseguita presso l'ufficio toponomastica del rispettivo comune;
 - Ove mancanti le prime, secondo la numerazione rilevata dagli elaborati progettuali approvati.

A.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A.2.1 - IMMOBILE N. 1

1.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Majano, fabbricato cielo terra a destinazione ufficio sviluppatosi su un unico piano fuori terra con corte circostante, avente accesso da Via Antonio Zumino N. 9. Si compone di atrio, di un vano ufficio, di un gruppo bagno con antibagno e due wc, di una centrale termica, di una sala riunioni e di un portico antistante l'entrata. Confina nel suo complesso con la via Antonio Zumino, con il condominio avente accesso da Via Antonio Zumino 7, con il fabbricato avente accesso da Via Antonio Zumino n. 11, con il terreno contraddistinto al N.C.T. con la particella 375 del foglio 18, salvo altri. La struttura portante è in cemento armato, la copertura è con orditura portante in travi prefabbricate e solaio in latero-cemento, con sovrapposta guaina impermeabilizzante. Le tamponature esterne sono in muratura, in parte intonacate ed in parte rifinite con mattoncini. All'interno, le pareti ed i soffitti sono rifiniti in intonaco civile. Le finestre e la porta di accesso sono in ferro e vetro. Le porte secondarie sono in legno. Nel complesso l'unità immobiliare è dismessa e si presenta in pessimo stato di manutenzione, con

evidenti tracce di umidità e di percolazioni d'acqua. Gli impianti tecnologici sono obsoleti e/o mancanti. Necessita di importanti opere di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 2).

1.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda coperta	mq 220,00
Superficie portico	mq 4,50
Superficie nominale scoperta	mq 102,50

1.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Majano con i seguenti dati: **Foglio 18 particella 792 senza sub.** – Categoria A/10, Classe 1, vani 3,5, rendita catastale € 976,10 – Via A. Zumino - Piano Terra, per effetto della variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 20.09.2014 - Pratica n. UD0179655 (n. 61522.1/2014).

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 10 marzo 2004, repertorio 170844;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica (allegato 3).

1.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Majano, l'immobile ricade in zona di destinazione urbanistica:

“ZONA OMOGENEA “B1/0” – Centrale con funzioni direzionali e commerciali

Per quanto non espressamente specificato, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Majano (UD) Servizio Tecnico – in data 04 marzo 2022 al protocollo 2383, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 4).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” rilasciato in data 04 ottobre 1963 – pratica n. 5237, completo di grafico progettuale (allegato 5);
- “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” in variante al titolo precedente rilasciato in data 17 dicembre 1963 – pratica n. 107, completo di grafico progettuale (allegato 5a);
- Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di Edilizia Libera presentata in data 01 settembre 2016 Prot. Gen.11280 – pratica n. 93/2016 presentata per la rimozione del manto di copertura in Eternit (allegato 5b).

1.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nell'estratto di mappa, la sagoma rappresentata non è coerente con la reale sagoma del fabbricato, nella parte retrostante (allegato 6);
- Nella planimetria catastale (allegato 7):
 - la corte esclusiva circostante l'immobile non è graficamente definita nel tratto prospiciente la Via Zumino;
 - Si rilevano alcune difformità interne (non è rappresentata la porta di comunicazione fra l'atrio e l'ufficio e risulta rappresentata una parete tra l'atrio e la sala riunioni ad oggi non esistente);
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 9: esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 8):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 9: esatto);

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione che definisca la rappresentazione grafica della corte circostante l'immobile.

Regolarità Urbanistica:

Si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione e parziale modifica di alcune destinazioni degli spazi interni generalizzata alle zone ingresso, ufficio e servizi igienici;
- Realizzazione di una canna fumaria, presumibilmente installata per l'impianto di centrale termica ad oggi rimossa, che non risulta presente nei grafici dei titoli rilasciati.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica (allegato 10).

2.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Rispetto alle previsioni del PRGC, è soggetto alle seguenti discipline urbanistico edilizie e risulta incluso in zona:

B di completamento, sottozona Bc ad edificazione convenzionata.

Per ulteriori dettagli si fa espresso riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tarcento (UD) – Area Tecnica - Unità Operativa 2: Edilizia Privata, Urbanistica, Ufficio Ricostruzione, in data 07 marzo 2022, che in forma integrale si allega alla presente perizia (allegato 11).

2.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nell'estratto di mappa, non si rilevano incongruenze;
- Nella visura meccanografica, non si rilevano incongruenze;

Conclusioni sulla regolarità catastale:

L'unità immobiliare non presenta incongruenze e pertanto se ne attesta la conformità catastale.

Regolarità Urbanistica:

Terreno libero da costruzioni, per il quale non necessita verifica urbanistica;

A.2.3/4 - IMMOBILI N. 3 E 4

IMMOBILE 3

3.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile a destinazione ufficio contraddistinto con il numero di interno 1 ed avente accesso dall'androne al piano terra del condominio di Vicolo Gorgo n. 15. Confina nel suo complesso con Vicolo Gorgo, con il fabbricato avente accesso da vicolo Gorgo n. 11, con l'androne condominiale, con distacco verso via Giusto Muratti, con l'autorimessa sub. 90, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58, salvo altri. L'unità, sviluppantesi su due piani fuori terra uniti fra di loro con scala interna, risulta essere così composta: al piano terra da ingresso, ripostiglio, sottoscala, al piano primo da 2 disimpegni, da 8 vani principali e da un gruppo bagno

composto da un anti-bagno e da due WC. Al piano terra è presente una porta di comunicazione che la unisce con l'autorimessa sub. 90 (vedasi successiva unità immobiliare n. 4, in ditta alla Immobiliare S.Monica s.r.l.). La struttura portante dell'intero complesso edilizio ove è inserita l'unità, è in cemento armato. La copertura è in maggior parte con tetto a falde e l'unità insiste anche in una porzione del fabbricato di minore altezza dove la copertura (sovrastante l'unità stessa) è piana e alla quota del secondo piano. Le tamponature esterne sono in muratura, per la maggior parte rivestite in listelli di klinker e in minor parte intonacate. All'interno, le pareti ed i soffitti sono rifiniti in intonaco civile. Le finestre sono in legno e vetro. Le porte interne ed il portoncino d'ingresso sono in legno. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici, l'unità necessita comunque di opere di manutenzione ordinaria per renderla funzionale. Nel sopralluogo sono state riscontrate demolizioni di alcune limitate zone di cavedi interni presumibilmente per dar corso ad opere di risanamento delle colonne di scarico o di portata. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 12).

3.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda piano terra	mq	32,80
Superficie utile lorda piano primo	mq	335,30

3.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'immobile, da oltre il ventennio, risultava censito al NCEU in due unità e precisamente al foglio 34 particella 235 sub. 71 e 72 per effetto della variazione catastale n. S00409.1.1999 del 17/03/1999 che aveva frazionato l'originario sub. 31 d'impianto censito alla partita 11936.
- Per effetto della variazione catastale presentata il 03/01/2020 – pratica UD0000413 (n.38.1/2020) il sub. 71 si rifondeva al sub. 72 e generava il sub. 88.
- Per effetto della variazione catastale presentata per “variazione della destinazione” il 20/01/2020 – pratica UD0005815 (n.1294.1/2020) il sub. 88 generava rispettivamente i sub. 89 (Abitazione) e 90 (autorimessa).
- Per effetto della rettifica di classamento del 05.10.2020 (pratica n. UD0078328 – Variazione di classamento n. 30286.1/2020) eseguita dall'UTE di Udine a collaudo e rettifica della variazione presentata il 20.01.2020, l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:
Foglio 34 particella 235 sub. 89 – Zona censuaria 1 - Categoria A/10, Classe 3, vani 14, rendita catastale € 4772,06 – Vicolo Gorgo n. 15 Interno 1 - Piano T-1;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a "Immobiliare S. Monica s.r.l." con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 10 marzo 2004, repertorio 170844;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 89 e alle visure storiche dei precedenti sub.71 e 72 (allegato 13).

3.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

AMBITO DEL CENTRO CITTA' – ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B1 - Residenziale intensiva, con destinazione d'uso a ZONA RESIDENZIALE MISTA "RM".

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 25 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/64/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 14).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Licenza edilizia sub. n. 18366 P.G. – 517/1960 ED del 28 marzo 1961 (allegato 15);
- Licenza edilizia in variante sub. n. 12623 P.G. – 330/1961 ED del 27 aprile 1964 (allegato 15);
- Licenza di abitabilità n. 14207/19/SAN del 16 ottobre 1964 (allegato 15);
- Richiesta di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria con suddivisione del locale in due unità immobiliari distinte, presentata dall'allora proprietaria "S.E.R. s.p.a. – Società Edilizia Romana con sede in Roma" in data 12 novembre 1999 al n. 125102 – pratica n. 2887 (Allegato XX). Tale richiesta fu resa improcedibile dal Comune di Udine con comunicazione indirizzata al richiedente delegato Sig. GIRELLI Francesco, in data 25 novembre 1999 e registrata al protocollo in data 13 dicembre 1999 al prot. 137331 (allegato 16);

3.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 17):
 - Le destinazioni d'uso interne dichiarate in planimetria (presentata con destinazione dichiarata abitativa), a seguito del collaudo d'ufficio successivo alla presentazione, risultano ad oggi incoerenti con la destinazione catastale assegnata di A/10 (uffici e studi privati);
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al numero di interno (ad oggi mancante/interno 1: esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 13):
 - La visura catastale non mostra alcuna incongruenza;

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione che regolarizzi le incongruenze succitate, relative alle destinazioni d'uso interne.

Regolarità Urbanistica:

Si rilevano le seguenti difformità:

Premesso che all'interno del fascicolo originario di progetto non è stato rinvenuto il relativo elaborato grafico, non è stato possibile accertare la conformità del progetto stesso con lo stato dei luoghi. Poiché tuttavia risulta rilasciata la licenza di abitabilità di cui sopra, che per definizione costituisce il certificato finale di un edificio, verosimilmente rilasciabile solo nel caso di piena conformità con il titolo rilasciato, si presume la regolarità di partenza dell'unità immobiliare. Per gli ulteriori accertamenti circa difformità realizzate successivamente e in mancanza di elementi probatori diversi, si prende in esame come riferimento la planimetria catastale d'impianto ante 1967 (presentata il 30 gennaio 1965) e riferita all'originario subalterno 31, da cui l'attuale unità scaturisce (allegato 18). Dal confronto dello stato dei luoghi con detta planimetria, si evincono le seguenti difformità interne:

- Demolizione di un tramezzo interno che divideva originariamente in due vani, il vano sul quale nella planimetria catastale attuale è riportata la destinazione di "cucina";
- Chiusura del vano porta che dava accesso ad uno dei due vani originari di cui sopra.

Per il resto, considerata la tolleranza della planimetria catastale dell'epoca, non si evincono altri particolari difformità.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Sarà necessaria la presentazione di un titolo edilizio a sanatoria (C.I.L.A.), che legittimi la

variazione interna realizzata senza la prevista autorizzazione, nonché il ripristino dello stato legittimo, che annulli il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso temporanei denunciati in catasto per un certo periodo, ma realizzati senza titoli edilizi e/o con titoli edilizi risultati inefficaci. La presentazione del titolo a sanatoria comporterà il costo dei diritti di segreteria e l'irrazione di una sanzione pecuniaria per opere eseguite senza autorizzazione non inferiore ad € 1000,00.

IMMOBILE N. 4

4.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile a destinazione autorimessa situato al piano terra del condominio di Vicolo Gorgo n. 15 ed avente accesso da Via Giusto Muratti 58, attraverso il cortile comune. Confina nel suo complesso con cortile comune, con l'unità immobiliare sub. 89 (unità n. 3, in ditta alla fallita), con il vano scala condominiale, salvo altri. Trattasi di unico locale, facente parte dello stesso edificio di cui all'unità precedente, avente accesso carrabile dal cortile condominiale attraverso due porte a bascula in metallo con sovrastanti sopralluce. Le pareti interne sono in intonaco civile tinteggiate in color bianco. Nell'autorimessa è presente una porta di comunicazione che la unisce con l'ufficio appartenente sempre alla Immobiliare S. Monica s.r.l. (vedasi precedente unità immobiliare n. 3). Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 19).

4.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda coperta mq 48,40

4.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'immobile, da oltre il ventennio, risultava censito a maggior consistenza al NCEU in due unità e precisamente al foglio 34 particella 235 sub. 71 e 72 per effetto della variazione catastale n. S00409.1.1999 del 17/03/1999 che aveva frazionato l'originario sub. 31 d'impianto censito alla partita 11936.
- Per effetto della variazione catastale presentata il 03/01/2020 – pratica UD0000413 (n.38.1/2020) il sub. 71 si rifondeva al sub. 72 e generava il sub. 88.
- Per effetto della variazione catastale presentata per “variazione della destinazione” il 20/01/2020 – pratica UD0005815 (n.1294.1/2020) il sub. 88 generava rispettivamente i sub. 89 (Ufficio) e 90 (autorimessa) e l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:

Foglio 34 particella 235 sub. 90 – Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza mq

44, rendita catastale € 370,40 – Via Giusto Moratti n. 60.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 10 marzo 2004, repertorio 170844;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 90 e alle visure storiche dei precedenti sub.71 e 72. (allegato 20).

4.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

AMBITO DEL CENTRO CITTA' – ZONA RESIDENZIALE “B” - Sottozona B1 - Residenziale intensiva, con destinazione d'uso a ZONA RESIDENZIALE MISTA “RM”.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 25 febbraio 2022 al protocollo n, CDU/64/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione. (allegato 14).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Licenza edilizia sub. n. 18366 P.G. – 517/1960 ED del 28 marzo 1961 (allegato 15);
- Licenza edilizia in variante sub. n. 12623 P.G. – 330/1961 ED del 27 aprile 1964 (allegato 15);
- Licenza di abitabilità n. 14207/19/SAN del 16 ottobre 1964 (allegato 15);

4.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 21):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al civico (ad oggi 60 errato/civ. 58:

esatto);

- Nella visura meccanografica (allegato 20):

- non risulta esatta la toponomastica relativamente al civico (ad oggi 60 errato/civ. 58: esatto);

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell’Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l’obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie “C” e sul numero dei vani per le categorie “A”, sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell’unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Premesso che all’interno del fascicolo originario di progetto non è stato rinvenuto il relativo elaborato grafico, non è stato possibile accertare la conformità del progetto stesso con lo stato dei luoghi. Poiché tuttavia risulta rilasciata la licenza di abitabilità di cui sopra, che per definizione costituisce il certificato finale di un edificio, verosimilmente rilasciabile solo nel caso di piena conformità con il titolo rilasciato, si presume la regolarità di partenza dell’unità immobiliare. Per gli ulteriori accertamenti circa difformità realizzate successivamente e in mancanza di elementi probatori diversi, si prende in esame come riferimento la planimetria catastale d’impianto ante 1967 (presentata il 30 gennaio 1965) e riferita all’originario subalterno 31, da cui l’attuale unità scaturisce. Dal confronto dello stato dei luoghi con detta planimetria, non si evincono difformità particolari.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Non avendo rinvenuto alcun altro titolo edilizio, sulla base del solo confronto con la planimetria catastale del 30 gennaio 1965, l’immobile risulta urbanisticamente conforme per forma e consistenza. Si segnala tuttavia che la destinazione d’uso catastale di autorimessa, compare solo in data 21 gennaio 2020 con la variazione prot. UD0005815. Precedentemente l’autorimessa stessa era originariamente inglobata nella consistenza del sub. 31 (senza una destinazione scritta) e successivamente indicata come “ripostiglio”, nonché annessa a maggior consistenza, nella planimetria catastale del sub. 71 (ufficio), ottenuto per frazionamento del precedente sub. 31. Ribadendo pertanto che il presente immobile è parte integrante del medesimo compendio immobiliare dell’immobile 3, si ritiene che l’intervento di sanatoria debba essere unico con quest’ultimo, per sancirne definitivamente la destinazione d’uso attuale.

A.2.5 - IMMOBILE N. 5

5.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile a destinazione abitativa, avente accesso dal cortile interno al piano terra del condominio di Via Gemona n. 42 nel centro storico di Udine. Confina nel suo complesso con il cortile condominiale, con altra unità urbana ricadente sulla particella 471, con altra unità urbana ricadente sulla particella 1117, salvo altri. L'unità, sviluppantesi su due piani fuori terra uniti fra di loro con scala interna con struttura in ferro, gradini in legno e ringhiera in vetro, risulta essere così composta: al piano terra da ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e cucina; al piano primo da disimpegno, 2 camere, di cui una con cabina armadio e bagno. L'immobile è costituito da un piccolo fabbricatino cielo-terra composto di due piani, che si inserisce nel contesto interno di una serie di edifici in aderenza (tipico dei centri storici), con cui divide passaggi, cortile ed alcune pareti verticali. La copertura è a falde inclinate con coppi. Le tamponature esterne visibili sono in muratura, rifinite in intonaco civile tinteggiate con quarzo. All'interno, le pareti ed i soffitti del piano primo sono rifiniti in intonaco civile tinteggiate bianche. Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro. Le porte interne sono in legno. Il solaio tra il piano terra ed il primo è in legno. I pavimenti al piano terra sono in monocottura, mentre quelli al piano primo sono in parquet (nelle camere) e monocottura (nel bagno). I rivestimenti dei bagni sono in monocottura. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici, l'unità risulta abitata e pertanto se ne presume la normale funzionalità. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 22).

5.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta piano terra	mq	53,10
Superficie utile lorda non residenziale coperta piano terra	mq	13,50
Superficie utile lorda residenziale coperta piano primo	mq	57,90

5.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'immobile, da oltre il ventennio, risultava censito al NCEU al foglio 33 particella 601 e la sua consistenza attuale complessiva era ricompresa nei sub. da 12 a 17 per effetto della variazione catastale n. 12367/1990 del 24/04/1990.
- Per effetto della variazione catastale presentata per "manutenzione straordinaria" il

09/05/2006 – pratica UD0095910 (n.3732.1/2006) i subb. 13,14,15,16,17 si frazionano, si fondono e cambiano parzialmente la destinazione d’uso a maggior consistenza e generano fra gli altri il sub. 19 che corrisponde all’attuale consistenza dell’immobile.

- Per effetto della variazione toponomastica presentata il 13/10/2014 – pratica n. UD0200639 (n. 72484.1/2014), l’immobile ha assunto i seguenti dati attuali:

Foglio 33 particella 601 sub. 19 – Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5, rendita catastale € 454,48 – Via Gemona n. 42 - Piano T-1;

Riferimenti all’intestazione catastale:

L’immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 08 novembre 2004, repertorio 175775;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle visure storiche dei precedenti sub. da 12 a 17 (allegato 23).

5.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l’area in cui ricade l’edificio dove è ricompresa l’unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

AMBITO DEL CENTRO CITTA’ – ZONA URBANA DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE “A” - Sottozona A1 – Restauro e risanamento conservativo, con destinazione d’uso a ZONA RESIDENZIALE MISTA “RM”.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 21 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/63/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 24).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

Il fabbricato su cui insiste l’unità immobiliare è risalente al XV secolo e nel corso degli anni ha subito diversi interventi di ristrutturazione. Per i cenni storici più approfonditi si rimanda alla relazione storica allegata alla variante di cui sotto (allegato 25).

Il titolo più “datato” rinvenuto dall’accesso agli atti, è costituito dal certificato di abitabilità n. 27597 P.G. N. 273/1981 rilasciato il 03 febbraio 1987 (allegato 26);

I successivi importanti lavori di manutenzione straordinaria, realizzati fra il 2004 e il 2007, sono stati resi efficaci in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di inizio attività n. 904.3.2004 -0122988/2004 del 15 ottobre 2004;
- Variante n. VA/31.03.2006 n. PG. PG/E 0027242/2006 (allegato 27);
- Certificato di abitabilità parziale rilasciato in data 23 maggio 2007 per la sola unità immobiliare (sub. 19) e spedito alla immobiliare S. Monica srl con protocollo in uscita n. 0058863 del 25 maggio 2007 (allegato 28).

5.5 REGOLARITA’ CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall’esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 29):
 - Alcune destinazioni d’uso interne dichiarate in planimetria, risultano ad oggi incoerenti con le utilizzazioni degli ambienti rinvenute nel sopralluogo, con particolare riferimento alla cucina del piano terra (definita cantina in planimetria);
 - Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- Nella visura meccanografica (allegato 30):
 - La rettifica delle destinazioni d’uso interne qualora attuabile, comporterebbe la modifica del numero dei vani;

Si segnala che, dall’analisi dei documenti pregressi, la planimetria catastale attuale ricomprende una porzione di abitazione, localizzata al piano terra (in corrispondenza del bagno) che catastalmente non è giustificata dalle planimetrie storiche e dall’atto di compravendita. Tale porzione infatti non era ricompresa nella consistenza degli originari subalterni 11, 13, 14, 15, 16 e 17 (allegato 31) che la Sig.ra ARREGHINI Lidia (proprietaria in forza dell’atto di divisione notaio Menazzi Giovanna di Lignano Sabbiadoro –UD - del 16 marzo 2017 rep. 14818/12167-allegato 32), ha trasferito alla Immobiliare S. Monica con atto Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine del 08 novembre 2004 rep. 175775/36760 (allegato 33). Lo stile grafico delle planimetrie del 1990 del geometra GUATTO Roberto (tecnico allora compilatore) lascia spazio ad un’interpretazione non univoca, ma è ragionevole dedurre che tale porzione era rappresentata nella planimetria del subalterno 12, depositata con la variazione catastale presentata in data 24 aprile 1990 al protocollo 12367 (allegato 34), in ditta a tutt’oggi alla venditrice stessa ARREGHINI Lidia (vedasi visura catastale allegato 35).

La porzione in questione comunque non risulta trasferita con i subalterni di cui sopra e pertanto dovrà essere oggetto di variazione catastale che la escluda dal resto della consistenza acquistata.

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione che regolarizzi le destinazioni d'uso e distribuzioni interne, nonché la porzione ritenuta non trasferita.

Regolarità Urbanistica:

Si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, localizzata nella camera, dove non risulta realizzato il muro divisorio che divide la stessa da un ripostiglio;
- Nell'ambiente definito cucinino al piano primo non è stato realizzato quello che nell'allegato progettuale allegato alla DIA viene definito "vano tecnico";
- Nella cantina al piano terra risulta attualmente installata una cucina funzionante con tutti gli accessori fissi e mobili, quindi completa di impianti, idrici, termici elettrici e sanitari. Ci si trova pertanto nella situazione di mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, che non prevedono per la destinazione di cantina, la permanenza prolungata per le persone e più generalmente l'utilizzo residenziale;
- In luogo dei previsti due lucernari posti sopra la proiezione del vano scale che unisce i due piani, è stato realizzato un unico grande lucernario che copre praticamente tutta la lunghezza del vano scale stesso;

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Rispetto ai titoli edilizi si rilevano le sopra descritte difformità sia edilizie che di utilizzazione attuale, la cui regolarizzazione è subordinata all'approvazione di un nuovo titolo edilizio, che potrà prevedere la necessità di ripristino (anche in parte), laddove gli interventi/utilizzazioni risultati in difformità, non siano sanabili rispetto:

- o *alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore*, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso consentite;
- o *alle norme igienico-sanitarie*, con particolare riferimento al rapporto areo-illuminante di ciascun ambiente, così come previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Udine, ivi comprese le destinazioni d'uso consentite negli ambienti che affacciano su cortili interni.

A.2.6 - IMMOBILE N. 6

6.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano interrato del condominio di Via Orsaria n. 65 e

precisamente posto auto coperto in autorimessa comune al quale si accede attraverso spazio di manovra dipartentesi dalla rampa carrabile condominiale proveniente dalla corte comune al piano terra. Nell'elaborato progettuale, il posto auto è contraddistinto con il numero di interno 7. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con il posto auto n. 6, sub. 19, con la rampa carrabile, con terrapieno, salvo altri.

La struttura portante del fabbricato su cui lo stesso insiste è in cemento armato, la copertura è in gran parte a tetto a falde ed in parte a terrazza praticabile. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco civile. L'accesso pedonale e carrabile al condominio è garantito attraverso un tratto di strada privato con ingresso diretto da Via Orsaria. All'inizio della rampa è posta una sbarra anti-intrusione con apertura automatizzata. Le pareti dell'autorimessa sono in cemento armato a faccia vista, i pavimenti sono in cemento industriale. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 36).

6.2 CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 14,00

6.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste l'intero condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 60 con la particella 778 di superficie pari a ha 00.34.67, costituita per effetto:

del tipo mappale del 10/03/2009 – Pratica n. UD00091362 (n. 91362.1/2009) che fondeva,

le soppresse particelle:

- **410** di Ha **00.01.00** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **440** di Ha **00.00.05** – Qualità Bosco Ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **766** di Ha **00.29.46** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 429** di Ha 00.30.08 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) in sostituzione della precedente consistenza di Ha 00.39.80 derivante dal tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

- **768** di Ha **00.01.76** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72, la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
 - La particella 768 era anche censita al NCEU come area urbana derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5 soppresse per frazionamento, a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
- **769** di Ha **00.02.40** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

La particella 769 era censita al NCEU in tre subalterni:

- **Sub. 1** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 2** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 3** (già bene comune non censibile derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) ottenuto per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006) e soppresso per duplicato con l'unità particella 778 sub. 1;
- Per effetto della denuncia di variazione del 31/03/2009 – Pratica n. UD0119792 (n. 4966.1/2009), l'immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 60 particella 778 sub. 18, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04;
 - Per effetto della successiva variazione per toponomastica d'ufficio, del 18/02/2021 – pratica n. UD0017613 (n. 8766.1/2021) l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:
Foglio 60 particella 778 sub. 18, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04 – Via Orsaria 65 – Piano S1.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 19 maggio 2006, repertorio 186522;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure delle p.lle 410, 440, 766, 768, 769 e 778 del N.C.T. e p.lle 768 e 769 sub. da 1 a 3 del NCEU. (allegato 37).

6.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE "B" – Sottozona B4 – Residenziale estensiva rada.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 23 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/67/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 38).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia n. CE/184.4.2004 n. PG/E 0086749/2004 rilasciata il 29 marzo 2005 (allegato 39);
- Variante in corso d'opera n. VA/128.4.2006 n. PG/E 0118921/2006 rilasciata il 03 maggio 2007;
- D.I.A. in variante n. VA/240.4.2008 n. PG/E 0124711/2008 presentata il 17 ottobre 2008;
- D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009 n. PG/E 0031489/2009 presentata il 13 marzo 2009 (allegato 40);
- Certificato di abitabilità rilasciato il 27 agosto 2012 e notificato alla Immobiliare S. Monica srl in data 29 agosto 2012 con protocollo in uscita n. PG/U 0107404 (allegato 41).

6.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 42):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 65:

esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 7 esatto);

- Nella visura meccanografica (allegato 43),

- non risulta completa la toponomastica relativamente all'interno (ad oggi mancante/interno 7 esatto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009) non si rilevano difformità rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.7 - IMMOBILE N. 7

7.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano interrato del condominio di Via Orsaria n. 65 e precisamente posto auto coperto in autorimessa comune al quale si accede attraverso spazio di manovra comune dipartentesi dalla rampa carrabile condominiale proveniente dalla corte comune al piano terra. Nell'elaborato progettuale, il posto auto è contraddistinto con il numero di interno 13. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con il posto auto n. 14 sub. 26, con corridoio comune di accesso alle cantine, con terrapieno, salvo altri. La struttura portante del fabbricato su cui lo stesso insiste è in cemento armato, la copertura è in gran parte a tetto a falde ed in parte a terrazza praticabile. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco civile. L'accesso pedonale e carrabile al condominio è garantito attraverso un tratto di strada privato con ingresso diretto da Via Orsaria. All'inizio della rampa è posta una sbarra anti-intrusione con apertura automatizzata. Le pareti dell'autorimessa sono in cemento armato a faccia vista, i pavimenti sono in cemento industriale. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 44).

7.2 CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 14,00

7.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste l'intero condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 60 con la particella 778 di superficie pari a ha 00.34.67, costituita per effetto:

del tipo mappale del 10/03/2009 – Pratica n. UD00091362 (n. 91362.1/2009) che fondeva,

le soppresse particelle:

- **410** di Ha **00.01.00** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **440** di Ha **00.00.05** – Qualità Bosco Ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **766** di Ha **00.29.46** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 429** di Ha 00.30.08 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) in sostituzione della precedente consistenza di Ha 00.39.80 derivante dal tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
- **768** di Ha **00.01.76** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72, la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
 - o La particella 768 era anche censita al NCEU come area urbana derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5 soppresse per frazionamento, a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
- **769** di Ha **00.02.40** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

La particella 769 era censita al NCEU in tre subalterni:

- **Sub. 1** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 2** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 3** (già bene comune non censibile derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) ottenuto per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006) e soppresso per duplicato con l'unità particella 778 sub. 1;
- Per effetto della denuncia di variazione del 31/03/2009 – Pratica n. UD0119792 (n. 4966.1/2009), l'immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 60 particella 778 sub. 25, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04;
 - Per effetto della successiva variazione per toponomastica d'ufficio, del 18/02/2021 – pratica n. UD0017620 (n. 8773.1/2021) l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:
Foglio 60 particella 778 sub. 25, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04 – Via Orsaria 65 – Piano S1.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 19 maggio 2006, repertorio 186522;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure storiche delle p.lle 410, 440, 766, 768, 769 e 778 del N.C.T. e p.lle 768 e 769 sub. da 1 a 3 del NCEU. (allegato 37).

7.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE “B” – Sottozona B4 – Residenziale estensiva rada.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 23 febbraio 2022 al protocollo n, CDU/67/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione. (allegato 38)

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia n. CE/184.4.2004 n. PG/E 0086749/2004 rilasciata il 29 marzo 2005 (allegato 39);
- Variante in corso d'opera n. VA/128.4.2006 n. PG/E 0118921/2006 rilasciata il 03 maggio 2007;
- D.I.A. in variante n. VA/240.4.2008 n. PG/E 0124711/2008 presentata il 17 ottobre 2008;
- D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009 n. PG/E 0031489/2009 presentata il 13 marzo 2009 (allegato 40);

Certificato di abitabilità rilasciato il 27 agosto 2012 e notificato alla Immobiliare S. Monica srl in data 29 agosto 2012 con protocollo in uscita n. PG/U 0107404 (allegato 41);

7.5 REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA:

- Nella planimetria catastale (allegato 45):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 65: esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 13 esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 46),
 - non risulta completa la toponomastica relativamente all'interno (ad oggi mancante/interno 13 esatto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009) non si rilevano difformità degne di nota rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.8 - IMMOBILE N. 8

8.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano terra del condominio di Via Orsaria n. 65 e precisamente posto auto scoperto situato nella corte pertinenziale del condominio. Nell'elaborato progettuale, il posto auto è contraddistinto con il numero di interno 6. Nella sua posizione catastale, confina nel suo complesso con lo spazio di manovra e/o passaggi comuni per tre lati, con il posto auto scoperto condominiale sub. 1, salvo altri.

Il posto auto è inserito all'interno della zona di transito pedonale e carrabile del condominio e ricompreso fra i cancelli di entrata pedonali al fabbricato civici 65 e 65A. Si rileva dal sopralluogo che il posto auto non è correttamente materializzato rispetto alla documentazione catastale. Ovvero, mentre nella sua posizione di diritto, il lato lungo, dovrebbe essere ortogonale al cancello pedonale civico 65A, nella sua posizione di fatto risulta ortogonale al cancello pedonale civico 65. Per ripristinare la giusta posizione, sarà sufficiente rimuovere la striscia di vernice che verosimilmente lo delimita attualmente e materializzarla nella giusta posizione. Il pavimento del posto auto è in asfalto. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 47).

8.2 CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 14,00

8.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste l'intero condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 60 con la particella 778 di superficie pari a ha 00.34.67, costituita per effetto:

del tipo mappale del 10/03/2009 – Pratica n. UD00091362 (n. 91362.1/2009) che fondeva,

le soppresse particelle:

- **410** di Ha **00.01.00** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **440** di Ha **00.00.05** – Qualità Bosco Ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **766** di Ha **00.29.46** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], derivante dal

frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 429** di Ha 00.30.08 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) in sostituzione della precedente consistenza di Ha 00.39.80 derivante dal tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

- **768** di Ha **00.01.76** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72, la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

- La particella 768 era anche censita al NCEU come area urbana derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5 sopprese per frazionamento, a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);

- **769** di Ha **00.02.40** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

La particella 769 era censita al NCEU in tre subalterni:

- **Sub. 1** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
- **Sub. 2** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
- **Sub. 3** (già bene comune non censibile derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) ottenuto per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006) e soppresso per duplicato con l'unità particella 778 sub. 1;

- Per effetto della denuncia di denuncia di variazione del 31/03/2009 – Pratica n. UD0119792 (n. 4966.1/2009), l'immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 60 particella 778 sub. 32, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92;
- Per effetto della successiva variazione per toponomastica d'ufficio, del 18/02/2021 – pratica n. UD0017627 (n. 8780.1/2021) l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:

Foglio 60 particella 778 sub. 32, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 19 maggio 2006, repertorio 186522;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure delle p.lle 410, 440, 766, 768, 769 e 778 del N.C.T. e p.lle 768 e 769 sub. da 1 a 3 del NCEU (allegato 37).

8.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE “B” – Sottozona B4 – Residenziale estensiva rada.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 23 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/67/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 38).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia n. CE/184.4.2004 n. PG/E 0086749/2004 rilasciata il 29 marzo 2005 (allegato 39);
- Variante in corso d'opera n. VA/128.4.2006 n. PG/E 0118921/2006 rilasciata il 03 maggio 2007;
- D.I.A. in variante n. VA/240.4.2008 n. PG/E 0124711/2008 presentata il 17 ottobre 2008;
- D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009 n. PG/E 0031489/2009 presentata il 13 marzo 2009 (allegato 40);
- Certificato di abitabilità rilasciato il 31 luglio 2009 e notificato alla Immobiliare S. Monica srl in data 04 agosto 2009 con protocollo in uscita n. PG/U 0093461 (allegato 48).

8.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

- Nella planimetria catastale (allegato 49):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 65: esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 6 esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 50):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente all'interno (ad oggi mancante/interno 6 esatto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009) non si rilevano difformità degne di nota rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.9 - IMMOBILE N. 9

9.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano terra del condominio di Via Orsaria n. 65 e precisamente posto auto scoperto situato nella corte pertinenziale del condominio. Nell'elaborato progettuale, il posto auto è contraddistinto con il numero di interno 14. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con il posto auto scoperto n. 13 sub. 34, con la rampa di accesso ai posti auto coperti, con il giardino annesso all'abitazione sub. 7, salvo altri. Il posto auto è inserito all'interno della zona a parcheggio condominiale ad immediato ridosso del confine sud-est del condominio stesso. L'accesso pedonale e carrabile al condominio e quindi al posto auto è garantito attraverso un tratto di strada privato con ingresso diretto da Via Orsaria. I pavimenti sono in grigliato drenante di betonelle. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta

in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 51).

9.2 CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 14,00

9.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste l'intero condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 60 con la particella 778 di superficie pari a ha 00.34.67, costituita per effetto:

del tipo mappale del 10/03/2009 – Pratica n. UD00091362 (n. 91362.1/2009) che fondeva,

le soppresse particelle:

- **410** di Ha **00.01.00** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **440** di Ha **00.00.05** – Qualità Bosco Ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **766** di Ha **00.29.46** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 429** di Ha 00.30.08 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) in sostituzione della precedente consistenza di Ha 00.39.80 derivante dal tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
- **768** di Ha **00.01.76** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72, la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
 - La particella 768 era anche censita al NCEU come area urbana derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5 soppresse per frazionamento, a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
- **769** di Ha **00.02.40** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del

05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

La particella 769 era censita al NCEU in tre subalterni:

- **Sub. 1** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 2** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 3** (già bene comune non censibile derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) ottenuto per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006) e soppresso per duplicato con l'unità particella 778 sub. 1;
- Per effetto della denuncia di denuncia di variazione del 31/03/2009 – Pratica n. UD0119792 (n. 4966.1/2009), l'immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 60 particella 778 sub. 33, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92;
 - Per effetto della successiva variazione per toponomastica d'ufficio, del 18/02/2021 – pratica n. UD0017627 (n. 8780.1/2021) l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:
Foglio 60 particella 778 sub. 33, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 19 maggio 2006, repertorio 186522;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure storiche delle p.lle 410, 440,766, 768, 769 e 778 del N.C.T. e p.lle 768 e 769 sub. da 1 a 3 del NCEU (allegato 37).

9.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE "B" – Sottozona B4 – Residenziale estensiva rada.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 23 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/67/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 38).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia n. CE/184.4.2004 n. PG/E 0086749/2004 rilasciata il 29 marzo 2005 (allegato 39);
- Variante in corso d'opera n. VA/128.4.2006 n. PG/E 0118921/2006 rilasciata il 03 maggio 2007;
- D.I.A. in variante n. VA/240.4.2008 n. PG/E 0124711/2008 presentata il 17 ottobre 2008;
- D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009 n. PG/E 0031489/2009 presentata il 13 marzo 2009 (allegato 40);
- Certificato di abitabilità rilasciato il 27 agosto 2012 e notificato alla Immobiliare S. Monica srl in data 29 agosto 2012 con protocollo in uscita n. PG/U 0107404 (allegato 41);

9.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 52):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 65: esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 14 esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 53):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente all'interno (ad oggi mancante/interno 14 esatto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009) non si rilevano difformità degne di nota rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.10 - IMMOBILE N. 10

10.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano terra del condominio di Via Orsaria n. 65 e precisamente posto auto scoperto situato nella corte pertinenziale del condominio. Nell'elaborato progettuale, il posto auto è contraddistinto con il numero di interno 13. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con il posto auto scoperto n. 14 sub. 33, con il posto auto scoperto n. 12 sub. 35, con la rampa di accesso ai posti auto coperti, salvo altri. Il posto auto è inserito all'interno della zona a parcheggio condominiale ad immediato ridosso del confine sud-est del condominio stesso. L'accesso pedonale e carrabile al condominio e quindi al posto auto è garantito attraverso un tratto di strada privato con ingresso diretto da Via Orsaria. I pavimenti sono in grigliato drenante di betonelle. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 54).

10.2 CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 14,00

10.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste l'intero condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 60 con la particella 778 di superficie pari a ha 00.34.67, costituita per effetto:

del tipo mappale del 10/03/2009 – Pratica n. UD00091362 (n. 91362.1/2009) che fondeva,

le soppresse particelle:

- **410** di Ha **00.01.00** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **440** di Ha **00.00.05** – Qualità Bosco Ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;

- **766** di Ha **00.29.46** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 429** di Ha 00.30.08 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) in sostituzione della precedente consistenza di Ha 00.39.80 derivante dal tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

- **768** di Ha **00.01.76** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72, la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
 - La particella 768 era anche censita al NCEU come area urbana derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5 soppresse per frazionamento, a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);

- **769** di Ha **00.02.40** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

La particella 769 era censita al NCEU in tre subalterni:

 - **Sub. 1** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 2** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 3** (già bene comune non censibile derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) ottenuto per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006) e soppresso per duplicato con l’unità particella 778 sub. 1;

- Per effetto della denuncia di denuncia di variazione del 31/03/2009 – Pratica n. UD0119792 (n. 4966.1/2009), l’immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 60 particella 778 sub.

34, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92;

- Per effetto della successiva variazione per toponomastica d'ufficio, del 18/02/2021 – pratica n. UD0017629 (n. 8782.1/2021) l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:

Foglio 60 particella 778 sub. 34, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio
- AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 19 maggio 2006, repertorio 186522;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure storiche delle p.lle 410,440,766,768,769 e 778 del N.C.T. e p.lle 768 e 769 sub. da 1 a 3 del NCEU (allegato 37).

10.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE “B” – Sottozona B4 – Residenziale estensiva rada.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 23 febbraio 2022 al protocollo n, CDU/67/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 38).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia n. CE/184.4.2004 n. PG/E 0086749/2004 rilasciata il 29 marzo 2005 (allegato 39);
- Variante in corso d'opera n. VA/128.4.2006 n. PG/E 0118921/2006 rilasciata il 03 maggio 2007;
- D.I.A. in variante n. VA/240.4.2008 n. PG/E 0124711/2008 presentata il 17 ottobre 2008;
- D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009 n. PG/E 0031489/2009 presentata il 13 marzo 2009 (allegato 40);

- Certificato di abitabilità rilasciato il 27 agosto 2012 e notificato alla Immobiliare S. Monica srl in data 29 agosto 2012 con protocollo in uscita n. PG/U 0107404 (allegato 41);

10.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 55):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 65: esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 13 esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 56):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente all'interno (ad oggi mancante/interno 13 esatto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009) non si rilevano difformità degne di nota rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.11 - IMMOBILE N. 11

11.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano terra del condominio di Via Orsaria n. 65 e precisamente posto auto scoperto situato nella corte pertinenziale del condominio. Nell'elaborato progettuale, il posto auto è contraddistinto con il numero di interno 12. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con il posto auto scoperto n. 13 sub. 34, con il posto auto scoperto n. 11 sub. 36, con la rampa di accesso ai posti auto coperti, salvo altri. Il posto auto è inserito all'interno della zona a parcheggio condominiale ad immediato ridosso del

confine sud-est del condominio stesso. L'accesso pedonale e carrabile al condominio e quindi al posto auto è garantito attraverso un tratto di strada privato con ingresso diretto da Via Orsaria. i pavimenti sono in grigliato drenante di betonelle. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 57).

11.2 CONSISTENZE:

Superficie utile netta mq 14,00

11.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste l'intero condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 60 con la particella 778 di superficie pari a ha 00.34.67, costituita per effetto:

del tipo mappale del 10/03/2009 – Pratica n. UD00091362 (n. 91362.1/2009) che fondeva,

le sopresse particelle:

- **410** di Ha **00.01.00** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **440** di Ha **00.00.05** – Qualità Bosco Ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **766** di Ha **00.29.46** – Qualità Seminativo arborato di classe 2[^], derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 429** di Ha 00.30.08 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) in sostituzione della precedente consistenza di Ha 00.39.80 derivante dal tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
- **768** di Ha **00.01.76** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72, la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);
 - La particella 768 era anche censita al NCEU come area urbana derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5 sopresse per frazionamento, a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);

- **769** di Ha **00.02.40** – Qualità Ente Urbano, derivante dal frazionamento del 01.03.2006 – Pratica n. UD0044853 (n. 44853.1/2006) della originaria **particella 556** di Ha 00.09.72 la cui consistenza derivava dalla “revisione di elementi censuari del 05/11/2002 – Pratica n. 282970 (n. 120061.1/1985) per effetto del tipo mappale del 29/10/1985 n. 120061.1/1985);

La particella 769 era censita al NCEU in tre subalterni:

- **Sub. 1** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 2** (già autorimessa derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) soppresso per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006);
 - **Sub. 3** (già bene comune non censibile derivante delle precedenti unità urbane p.lla 556 subb. 4 e 5) ottenuto per frazionamento a seguito della variazione del 05/4/2006-Pratica n. UD0072127 (n. 2852.1/2006) e soppresso per duplicato con l’unità particella 778 sub. 1;
- Per effetto della denuncia di variazione del 31/03/2009 – Pratica n. UD0119792 (n. 4966.1/2009), l’immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 60 particella 778 sub. 35, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92;
 - Per effetto della successiva variazione per toponomastica d’ufficio, del 18/02/2021 – pratica n. UD0017633 (n. 8783.1/2021) l’immobile ha assunto i seguenti dati attuali:
Foglio 60 particella 778 sub. 35, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Riferimenti all’intestazione catastale:

L’immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 19 maggio 2006, repertorio 186522;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure storiche delle p.lle 410,440,766,768,769 e 778 del N.C.T. e p.lle 768 e 769 sub. da 1 a 3 del NCEU (allegato 37).

11.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE "B" – Sottozona B4 – Residenziale estensiva rada.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 23 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/67/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 38).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia n. CE/184.4.2004 n. PG/E 0086749/2004 rilasciata il 29 marzo 2005 (allegato 39);
- Variante in corso d'opera n. VA/128.4.2006 n. PG/E 0118921/2006 rilasciata il 03 maggio 2007;
- D.I.A. in variante n. VA/240.4.2008 n. PG/E 0124711/2008 presentata il 17 ottobre 2008;
- D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009 n. PG/E 0031489/2009 presentata il 13 marzo 2009 (allegato 40);
- Certificato di abitabilità rilasciato il 27 agosto 2012 e notificato alla Immobiliare S. Monica srl in data 29 agosto 2012 con protocollo in uscita n. PG/U 0107404 (allegato 41).

11.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 58):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al civico (ad oggi mancante/civ. 65: esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 12 esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 59):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente all'interno (ad oggi mancante/interno 12 esatto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e

sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. VA/52.4.2009) non si rilevano difformità rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.12 - IMMOBILE N. 12

12.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Udine, immobile situato al piano terra del condominio di Via Morsano n. 22, denominato "Residenza Ossidiana" e precisamente autorimessa singola facente parte del fabbricato "B" denominato "Palazzo Bruno", avente accesso dall'area scoperta condominiale. Nell'elaborato progettuale, l'autorimessa è contraddistinta con il numero di interno 10. Confina nel suo complesso con l'area comune, con l'autorimessa n. 9 sub. 43, con autorimessa n. 11 sub. 45, con spazi condominiali, salvo altri. Trattasi di unico locale, con antistante area coperta esclusiva a parcheggio ricadente sotto la proiezione del terrazzo esclusivo di un'abitazione al piano primo. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato la copertura è in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco civile. L'accesso carrabile al condominio è attraverso un cancello scorrevole automatizzato, il pavimento dell'area comune è in asfalto. L'accesso all'unità immobiliare è attraverso una porta a bascula in metallo ad apertura manuale, le pareti sono in intonaco civile tinteggiate di color bianco, i pavimenti, sia dell'autorimessa che dello spazio antistante esclusivo sono in monocottura. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 60).

12.2 CONSISTENZE:

Superficie lorda utile mq 16,00

Superficie scoperta mq 17,00

12.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'area su cui insiste il condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 56 con la particella

1543 di superficie pari a **ha 00.78.70**, costituita per effetto:

della variazione del 12/06/2006 – Pratica n. UD0124101 (n. 124101.1/2006) che fondeva,

le sopresse particelle:

- **562** di Ha **00.01.80** – Qualità Seminativo Arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **357** di Ha **00.00.70** – Qualità Ente Urbano costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977; già censita al NCEU con:
 - **Particella 357** graffata con la **particella 17 sub. 2** (già abitazione denunciata con scheda n. 11915.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006);

ed aumentava la precedente consistenza di ha **00.76.20** derivante:

della variazione del 09/03/2006 – Pratica n. UD0051061 (n. 51061.1/2006) che fondeva,

per demolizione e ricostruzione **le sopresse particelle:**

- **15** di Ha **00.01.10** – Qualità Bosco ceduo di classe 1[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;
- **16** di Ha **00.07.10** – Qualità Seminativo Arborato di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977
- **17** di Ha **00.02.70** – Qualità Ente Urbano costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977
già censita al NCEU in due subalterni:
 - **Sub. 1** (già abitazione denunciata con scheda n. 11915.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 09/12/2019-Pratica n. UD0124053 (n. 24287.1/2019);
 - **Sub. 2** graffato con la **particella 357** (già abitazione denunciata con scheda n. 11915.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006);
- **18** di Ha **00.07.00** – Qualità Ente Urbano costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977
già censita al NCEU in quattro subalterni:
 - **Sub. 1** (già abitazione denunciata con scheda n. 5869.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione per effetto della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006); sostituiva la **particella 471 sub. 1** per modifica

- d'identificativo con “variazione identificativi per allineamento mappe del 28.12.1939 con pratica n. UD0264588 (n. 5869.1/1939);
- **Sub. 2** (già abitazione denunciata con scheda n. 5871.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione per effetto della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006); sostituiva la **particella 471 sub. 2** per modifica d'identificativo con “variazione identificativi per allineamento mappe del 28.12.1939 con pratica n. UD0264610 (n. 5871.1/1939);
 - **Sub. 3** (già abitazione denunciata con scheda n. 5868.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006); sostituiva la **particella 471 sub. 3** per modifica d'identificativo con “variazione identificativi per allineamento mappe del 28.12.1939 con pratica n. UD0264557 (n. 5869.1/1939);
 - **Sub. 4** (già abitazione denunciata con scheda n. 5872.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006); sostituiva la **particella 471 sub. 4** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 28.12.1939 con pratica n. UD0264620 (n. 5872.1/1939);
- **19** di Ha **00.36.50** – Qualità Ente Urbano per effetto del tipo mappale n. 16428.1/1986; già censita al NCEU in tre subalterni:
 - **Sub. 1** (già magazzino di mq 1958, censito da oltre il ventennio per effetto della variazione del 24/07/1987 n. 6999/1987) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006);
 - **Sub. 2** (già magazzino di mq 718, censito da oltre il ventennio per effetto della variazione del 24/07/1987 n. 6999/1987) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006);
 - **Sub. 3** (già abitazione, censito da oltre il ventennio per effetto della denuncia di accatastamento del 10/06/1992 n. 1069/1992) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-Pratica n. UD0108573 (n. 4292.1/2006);
 - **26** di Ha **00.15.60** – Qualità Seminativo di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico;
 - **358** di Ha **00.02.60** – Qualità Ente Urbano costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977

già censita al NCEU in sei subalterni:

- **Sub. 1** (già abitazione denunciata con scheda n. 5877.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-di protocollo non rilevabile dai dati di visura; sostituiva la **particella 358 sub. 1 graffato con la particella 470 sub. 1** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 31.12.1939 con pratica n. UD0266849 (n. 5877.1/1939);
- **Sub. 2** (già abitazione denunciata con scheda n. 5877.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-di protocollo non rilevabile dai dati di visura; sostituiva la **particella 358 sub. 2 graffato con la particella 470 sub. 2** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 31.12.1939 con pratica n. UD0266872 (n. 5877.1/1939);
- **Sub. 3** (già abitazione denunciata con scheda n. 5877.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-di protocollo non rilevabile dai dati di visura; sostituiva la **particella 358 sub. 3 graffato con la particella 470 sub. 3** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 31.12.1939 con pratica n. UD0266861 (n. 5877.1/1939);
- **Sub. 4** (già abitazione denunciata con scheda n. 5877.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-di protocollo non rilevabile dai dati di visura; sostituiva la **particella 358 sub. 4 graffato con la particella 470 sub. 4** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 31.12.1939 con pratica n. UD0266863 (n. 5877.1/1939);
- **Sub. 5** (già abitazione denunciata con scheda n. 5877.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-di protocollo non rilevabile dai dati di visura; sostituiva la **particella 358 sub. 5 graffato con la particella 470 sub. 5** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 31.12.1939 con pratica n. UD0266865 (n. 5877.1/1939);
- **Sub. 6** (già abitazione denunciata con scheda n. 5877.1/1939) soppresso per demolizione e ricostruzione a seguito della variazione del 24/05/2006-di protocollo non rilevabile dai dati di visura; sostituiva la **particella 358 sub. 6 graffato con la particella 470 sub. 6** per modifica d'identificativo, con “variazione identificativi per allineamento mappe del 31.12.1939 con pratica n. UD0266868 (n. 5877.1/1939);
- **561** di Ha **00.03.60** – Qualità Seminativo di classe 2[^], costituita già dall'impianto meccanografico del 20/10/1977;

della variazione del 12/06/2006 – Pratica n. UD0124101 (n. 124101.1/2006) che fondeva, per demolizione e ricostruzione **le sopresse particelle**:

- Per effetto della denuncia di accatastamento del 24/05/2006 – Pratica n. UD0108604 (n.

1807.1/2006), l'immobile veniva censito con i seguenti dati: Foglio 56 particella 1543 sub. 44, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 8[^] consistenza mq 31, R.C. € 120,08;

- Per effetto delle successive variazioni per toponomastica d'ufficio, rispettivamente del 10/07/2020 – pratica n. UD0053532 (n. 18652.1/2020) e del 26/02/2021 – pratica n. UD0021099 (n. 10439.1/2021) l'immobile ha assunto i seguenti dati attuali:

Foglio 56 particella 1543 sub. 44, zona censuaria 2[^], categoria C/6, classe 8[^], consistenza mq 31, R.C. € 120,08. – Via Morsano n. 22 P.T.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio PERTEGATO Giorgio di Pordenone in data 09 ottobre 2009, repertorio 277062;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 44 e alle precedenti visure storiche delle p.lle 15, 16, 17, 18, 19, 26, 358, 561, 357 e 562 del N.C.T. e p.lle 17 sub. 1 e 2, p.lla 18 sub. da 1 a 4, p.lla 19 sub. da 1 a 3, p.lla 358 sub. da 1 a 6 rispettivamente graffate con la p.lla 470 sub. da 1 a 6 e p.lla 357 del NCEU (allegato 61).

12.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RESIDENZIALE “B” – Sottozona B3 – Residenziale estensiva.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – in data 24 febbraio 2022 al protocollo n. CDU/66/2022, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 62).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Concessione edilizia cod. CE/79.3.2002 - P.G. n.33848 del 26 novembre 2002 (allegato 63);
- D.I.A. in variante n. 287.3.2004 n. P.G. PG/E 0140975/2004;
- D.I.A. in variante n. 80.3.2006 n. P.G. PG/E 0042446/2006 (allegato 64);

- Certificato di abitabilità n. P.G. n. 33848/148703 cod. CE/79.3.2002 notificata alla Palladio Costruzioni srl in data 18 ottobre 2006 con protocollo in uscita PG/U 0120124 (allegato 65).

12.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

- Nella planimetria catastale (allegato 66):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante/fabbricato: "B" esatto), al civico (ad oggi mancante/civ. 22: esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 10 esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 67):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante/fabbricato: "B" esatto) all'interno (ad oggi mancante/interno 10 esatto);
 - la superficie catastale appare ingiustificatamente inferiore alla consistenza catastale.

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo presentato (D.I.A. in variante n. 80.3.2006) non si rilevano difformità degne di nota rispetto allo stato dei luoghi e alla misurazione diretta.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.13 - IMMOBILE N. 13

13.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Codognè (TV), area urbana di mq 195 catastali, con accesso da Via Vittorio Veneto snc, situata al piano terra della consistenza privata del condominio di Via Vittorio Veneto civico 77. Confina nel suo complesso con distacco su Viale Vittorio Veneto, individuato dalle

particelle 524, 525, 526, 527, 365, 366 e destinato a pista ciclabile, con la proprietà comune del condominio di cui sopra (sub. 1) per due lati, con le particelle 601 e 602, salvo altri. L'area è visivamente delimitata per due lati da un ciglio di cemento, per un lato da un cordolo di cemento con sovrastante rete metallica e per il quarto lato da una striscia di vernice gialla riportata sul pavimento di asfalto a circa 5 m. dal ciglio parallelo a Via Vittorio Veneto. Perpendicolarmente a tale striscia sono materializzate 13 strisce verticali di medesima fattura che verosimilmente delimitano 14 posti auto/spazi a parcheggio ad oggi come tali utilizzati. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 68).

13.2 CONSISTENZE:

Superficie scoperta nominale mq 195,00

13.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- Al NCT l'area urbana è ricompresa a maggior consistenza, da oltre il ventennio, nella particella 510 del foglio 13, di Ha 00.17.06 qualità Ente Urbano, per effetto del tipo mappale del 07.05.2002 – Pratica n. 97483 (n. 3357.1/2002);
- Al NCEU l'area urbana era ricompresa a maggior consistenza, da oltre il ventennio, nelle unità di cui alla sezione “B”, foglio 5, precisamente:
 - o particella 190 sub. 1 graffata con la particella 206 sub. 2 e la particella 217, Categoria A/4 classe 1[^], consistenza vani 6, R.C. € 189,02 – Via Vittorio Veneto n. 36 Piano Terra;
 - o particella 190 sub. 2 graffata con la particella 218, Categoria A/4 classe 1[^], consistenza vani 6, R.C. € 189,02 – Via Vittorio Veneto Piano T-1-2;
 - o particella 207 senza sub. Categoria C/2, classe unica, consistenza mq 63, R.C. € 0,07 – Via Vittorio Veneto Piano T;
 - o particella 510 senza sub., Categoria F/1, senza rendita, Via Vittorio Veneto Piano T.
- Per effetto della variazione del 10/07/2002 Pratica n. 231800 (n.6398.1/2002), presentata per la demolizione totale e ricostruzione, l'unità assume i seguenti dati autonomi attuali:

Sezione B, Foglio 5 particella 510 sub. 4, Categoria F/1, senza rendita catastale, Via Vittorio Veneto snc Piano T.

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato ad

- “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 –

proprietaria per 29997/250000,

- “Edilfaca s.r.l.” con sede in Roncade (TV) – Cod. Fisc. 03446120267 – proprietaria per 220003/250000

per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 03 dicembre 2010, repertorio 16352;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell’attuale sub. 4 e alle precedenti visure storiche della p.lla 510 del N.C.T. e p.lle 190 sub. 1, p.lla 190 sub. 2 graffata con la p.lla 218, p.lla 207 e p.lla 510 senza sub. del N.C.E.U (allegato 69).

13.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, l’area in questione è classificata dal Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 15 ottobre 2020: **in Z.T.O “C1” - Residenziale di completamento.**

Con delibera di Giunta Regionale n. 2234 del 21.07.2009 pubblicata sul BUR n. 65 del 11/08/2009 di ratifica, è stato approvato il P.A.T.I. tematico riguardante l’ambiente e viabilità, con i comuni di Cordignano, Gaiarine, Orsago e San Fior, con le relative norme tecniche di attuazione depositate presso l’Ufficio Tecnico Comunale;

Con delibera di Giunta Provinciale n.122 del 16.04.2012 pubblicata sul BUR n. 40 del 25.05.2012 è stato approvato il P.A.T. tematico riguardante il sistema insediativi, produttivo e dei servizi con le relative norme tecniche di attuazione depositate presso l’Ufficio Tecnico Comunale, vigente dalla data del 08.06.2012.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Codognè Ufficio Tecnico 3° Servizio – in data 28 febbraio 2022 al protocollo n. 2359/3° S, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 70).

Titoli edilizi rinvenuti per l’edificio:

L’area urbana, di fatto costituisce un relitto pertinenziale del fabbricato di cui alla particella 510 costruito con regolare concessione edilizia n. 10/2001 del 02 luglio 2001 prot. 7192/3° S (allegato 71), successiva D.I.A. in variante prot. 12135 del 12 novembre 2002, successiva voltura n. 24/02

del 2 dicembre 2002 (allegato 72) e per il quale è stata rilasciata l'abitabilità con provvedimento prot. 9640 – rif. Prot. 13802 3° S. del 26 agosto 2004 (allegato 73).

13.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale:

Non esiste planimetria catastale in quanto, ai sensi delle vigenti leggi in materia catastale, la destinazione di "area urbana" (Categoria F/1) non prevede il deposito di planimetria catastale. La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'elaborato planimetrico (allegato 74); In detto elaborato, il tratto prospiciente Via Vittorio Veneto è rappresentato da una retta che unisce il confine sud est con il confine sud-ovest. Differisce con lo stato di fatto, per una trascurabile lieve curva che l'area attualmente fa in prossimità del ciglio che la divide dalla pista ciclabile, a circa 11,50 metri dal confine sud ovest. Poiché i documenti catastali costituiscono lo stato di diritto, in quanto citati negli atti di compravendita, si fa riferimento agli stessi per il riconoscimento della reale consistenza e della reale posizione dell'area. Per ciò che concerne la categoria catastale, la stessa non risulta conforme all'uso attuale e alla destinazione rinvenuta dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Codognè dove generalmente viene indicata come area a parcheggio. Destinazione peraltro, che sembrerebbe confermata anche al capo 9° - art. 27 comma b) del regolamento di condominio che riporta espressamente: "Lo spazio esterno **adibito a parcheggio** si intende libero a servizio di tutti i condòmini" (allegato 75).

- Nella visura meccanografica (allegato 76):

si rileva l'incongruenza della categoria catastale secondo quanto sotto specificato;

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Sulla scorta di quanto sopra, in ragione di questa incongruenza, la regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione per il cambio di destinazione d'uso da "area urbana" (Ctg. F/1) ad "area a parcheggio" (Ctg C/6).

Regolarità Urbanistica:

L'area a parcheggio è conforme ai titoli rilasciati.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

L'utilizzazione riscontrata è propria dei titoli rilasciati e pertanto se ne attesta la conformità.

IMMOBILE N. 14

14.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Silea (TV), relitto di area urbana di mq 5 catastali, antistante l'accesso carrabile civico 36 B di Via Fratelli Bandiera. Confina nel suo complesso con area di sedime di Via fratelli Bandiera, con l'area urbana sub. 29 (in ditta alla fallita), con area scoperta comune sub. 15, con la particella 871, salvo altri. L'area non è geometricamente ricostruibile ed identificabile, ma presumibilmente si riferisce ad una zona non meglio precisabile, ricompresa nella sede stradale di Via Fratelli Bandiera, in quanto, dai documenti urbanistici e catastali risalenti al 2006 (tavola progettuale (allegato 77) e tipo mappale, (allegato 78), si evince che tale area a tutt'oggi, eccede il prolungamento della recinzione che delimita il lotto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 79).

14.2 CONSISTENZE:

Superficie scoperta nominale mq 5,00

14.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- Al NCEU l'area urbana era ricompresa a maggior consistenza, da oltre il ventennio, nell'unità di cui alla sezione "A", foglio 9, particella 135 sub. 3 graffato con il sub. 4 Categoria A/3 classe 2[^], consistenza vani 8, R.C. € 619,75 – Via Fratelli Bandiera Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 18/12/2002 Pratica n. 491573 (n.9886.1/2002), presentata per frazionamento, l'unità assume a maggior consistenza, i seguenti dati:
Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 8 graffato con il sub. 9, Categoria A/3 classe 2[^], consistenza vani 7,5, R.C. € 581,01 – Via Fratelli Bandiera Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 04/04/2003 Pratica n. 246460 (n.2069.1/2003), presentata per frazionamento, l'unità assume a maggior consistenza, i seguenti dati:
Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 14, Categoria F/1, senza rendita catastale – Via Fratelli Bandiera Piano T;
- Per effetto della variazione del 27/11/2007 Pratica n. TV0503335 (n.28804.1/2007), presentata per frazionamento-ampliamento-demolizione parziale, l'unità assume i seguenti dati autonomi attuali:
Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 28, Categoria F/1, senza rendita catastale – Via Fratelli Bandiera Piano T;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato ad

- “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/2;
- BRUNELLO Rita nata a Treviso il 08 marzo 1985 – proprietaria per 1/4;
- MENEGAZZI Riccardo nato a Treviso l'11 giugno 1986 – proprietaria per 1/4;

per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 05 novembre 2010, repertorio 16261;
- Atto di compravendita a firma del Notaio BARAVELLI Francesco Candi di Treviso in data 14 febbraio 2017, repertorio 76724;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506;

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alle precedenti visure storiche N.C.E.U. della p.lla 135 sub. 3 graffato con il sub. 4, della p.lla 135 sub. 8 graffato con il sub. 9 e della p.lla 135 sub. 14 (allegato 80).

14.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Trattasi di relitto di area occupata dal sedime della Via Fratelli Bandiera, frazionata come subalterno della particella 135 dal resto delle unità immobiliari del fabbricato ricadenti nella particella stessa. Al solo scopo informativo, si segnala che il fabbricato di cui era pertinente è stato edificato in forza del permesso di costruire n. C05/0024 prot. 4783 del 07 aprile 2005 (allegato 81) inteso a sanare quanto difforme dalla precedente concessione edilizia n. 13/87 del 29.01.1987, e successiva D.I.A. in variante presentata in data 26 settembre 2006 al protocollo B06/C085 (allegato 82). Per il fabbricato risulta rilasciato certificato di agibilità in data 03 agosto 2010 al prot. 12577 (allegato 83).

14.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale:

Non esiste planimetria catastale in quanto, ai sensi delle vigenti leggi in materia catastale, la destinazione di “area urbana” (Categoria F/1) non prevede il deposito di planimetria catastale.

La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'elaborato planimetrico (allegato 84);

- Nella visura meccanografica (Allegato 85), non si rilevano incongruenze;

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La documentazione catastale risulta regolare e pertanto se ne attesta la conformità. Si segnala che l'area stessa con ogni probabilità fu catastalmente censita in ditta ai legittimi proprietari al solo scopo di essere predisposta per la cessione al Comune in quanto strada privata. Ciò però ha comportato che la Immobiliare S. Monica s.r.l., avendo venduto le altre porzioni immobiliari, ha mantenuto i diritti di proprietà su tale area la cui consistenza (mq. 5) risulta di scarsissimo valore commerciale e non cedibile a terzi se non al Comune.

Regolarità Urbanistica:

La regolarità urbanistica del fabbricato non è connessa al relitto dell'area urbana legittimamente frazionata.

IMMOBILE N. 15

15.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Silea (TV), relitto di area urbana di mq 1 catastali, antistante l'accesso pedonale civico 36 A di Via Fratelli Bandiera. Confina nel suo complesso con area di sedime di Via fratelli Bandiera, con l'area urbana sub. 28 (in ditta alla fallita), con area scoperta comune sub. 16, con l'area urbana sub. 30, salvo altri. L'area non è geometricamente ricostruibile ed identificabile, ma presumibilmente si riferisce ad una zona non meglio precisabile, ricompresa nella sede stradale di Via Fratelli Bandiera, in quanto, dai documenti urbanistici e catastali risalenti al 2006 tavola progettuale (allegato 77) e tipo mappale, (allegato 78), si evince che tale area a tutt'oggi, eccede il prolungamento della recinzione che delimita il lotto. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 79).

15.2 CONSISTENZE:

Superficie scoperta nominale mq 1,00

15.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- Al NCEU l'area urbana era ricompresa a maggior consistenza, da oltre il ventennio, nell'unità di cui alla sezione "A", foglio 9, particella 135 sub. 3 graffato con il sub. 4 Categoria A/3 classe 2[^], consistenza vani 8, R.C. € 619,75 – Via Fratelli Bandiera Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 18/12/2002 Pratica n. 491573 (n.6398.1/2002), presentata per frazionamento, l'unità assume a maggior consistenza, i seguenti dati:
Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 8 graffato con il sub. 9, Categoria A/3 classe 2[^], consistenza vani 7,5, R.C. € 581,01 – Via Fratelli Bandiera Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 04/04/2003 Pratica n. 246460 (n.2069.1/2003), presentata per

frazionamento, l'unità assume a maggior consistenza, i seguenti dati:

Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 14, Categoria F/1, senza rendita catastale – Via Fratelli Bandiera Piano T;

- Per effetto della variazione del 27/11/2007 Pratica n. TV0503335 (n.28804.1/2007), presentata per frazionamento-ampliamento-demolizione parziale, l'unità assume i seguenti dati autonomi attuali:

Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 29, Categoria F/1, senza rendita catastale – Via Fratelli Bandiera Piano T;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato ad

- "Immobiliare S. Monica s.r.l." con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/2;
- BRUNELLO Rita nata a Treviso il 08 marzo 1985 – proprietaria per 1/4;
- MENEGAZZI Riccardo nato a Treviso l'11 giugno 1986 – proprietaria per 1/4;

per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 05 novembre 2010, repertorio 16261;
- Atto di compravendita a firma del Notaio BARAVELLI Francesco Candi di Paese (TV) in data 14 febbraio 2017, repertorio 76724;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506;

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 29 e alle precedenti visure storiche N.C.E.U. della p.lla 135 sub. 3 graffato con il sub. 4, della p.lla 135 sub. 8 graffato con il sub. 9 e della p.lla 135 sub. 14 (allegato 80).

15.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Trattasi di relitto di area occupata dal sedime della Via Fratelli Bandiera, frazionata come subalterno della particella 135 dal resto delle unità immobiliari del fabbricato ricadenti nella particella stessa. Al solo scopo informativo, si segnala che il fabbricato di cui era pertinente è stato edificato in forza del permesso di costruire n. C05/0024 prot. 4783 del 07 aprile 2005 (allegato 81) inteso a sanare quanto difforme dalla precedente concessione edilizia n. 13/87 del 29.01.1987, e successiva D.I.A. in variante presentata in data 26 settembre 2006 al protocollo

B06/C085 (allegato 82). Per il fabbricato risulta rilasciato certificato di agibilità in data 03 agosto 2010 al prot. 12577 (allegato 83).

15.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale:

Non esiste planimetria catastale in quanto, ai sensi delle vigenti leggi in materia catastale, la destinazione di "area urbana" (Categoria F/1) non prevede il deposito di planimetria catastale.

La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'elaborato planimetrico (allegato 84);

- Nella visura meccanografica (allegato 86), non si rilevano incongruenze;

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La documentazione catastale risulta regolare e pertanto se ne attesta la conformità. Si segnala che l'area stessa con ogni probabilità fu catastalmente censita in ditta ai legittimi proprietari al solo scopo di essere predisposta per la cessione al Comune in quanto strada privata. Ciò però ha comportato che la Immobiliare S. Monica s.r.l., avendo venduto le altre porzioni immobiliari, ha mantenuto i diritti di proprietà su tale area la cui consistenza (mq. 1) risulta di scarsissimo valore commerciale e non cedibile a terzi se non al Comune.

Regolarità Urbanistica:

La regolarità urbanistica del fabbricato non è connessa al relitto dell'area urbana legittimamente frazionata.

A.2.16/17 - IMMOBILI N. 16 e 17

IMMOBILE 16

16.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Zenson di Piave (TV), immobile a destinazione abitativa, facente parte del condominio avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15. Precisamente trattasi dell'interno 8 situato al piano terzo. Confina nel suo complesso con il vano scale condominiale, con l'interno 7, con distacco condominiale per due lati, salvo altri. L'unità, risulta essere così composta: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone. Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è con struttura portante in cemento armato. La copertura è in parte a falde inclinate ed in parte a terrazzo. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite in intonaco civile. All'interno, le pareti ed i soffitti sono rifiniti in intonaco civile tinteggiate bianche. Gli

infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro. Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti dei bagni sono in monocottura. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione per effetto di una visibile ristrutturazione recente. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici, lo stato di conservazione ne fa presumere la funzionalità. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 87).

16.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta	mq	92,70
Superficie scoperta	mq	6,90

16.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Zenson di Piave con i seguenti dati: Foglio 5 particella 216 sub. 29 – Categoria A/02, Classe 3[^], vani 5, rendita catastale £ 770 – Piazza Zenson - Piano 3;

Per effetto della variazione toponomastica del 19.05.2014 - Pratica n. TV0117758 (n. 57816.1/2014), l'immobile assume i seguenti dati attuali:

Foglio 5 particella 216 sub. 29 – Categoria A/02, Classe 3[^], vani 5, rendita catastale £ 464,81 – Via G. Badini Piano 3;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1;

- Verbale di assemblea straordinaria a firma del Notaio DI FRANCIA L. di Treviso in data 12 settembre 1990, repertorio 212990;
- Atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 23 settembre 2003, repertorio 168097;
- Atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506;

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 29 (allegato 88).

16.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con ratifica della Giunta Provinciale di Treviso con deliberazione n. 283 del 07/09/2015 (B.U.R. n. 91 del 25/09/2015).
- la Variante n.1/2015 al Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 28.12.2015 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 16.03.2016.
- la Variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 06.07.2016 ed approvato con delibera del 30.06.2017.
- la Variante n.2 al Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 19.11.2019 ed approvata con delibera C.C. del 29.02.2020.
- la Variante n.3 al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 03.06.2020.
- la Variante n.4 al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 21.10.2021.
- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni P.G.R.A. 2021/2027, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell' Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D. Lgs n. 152/2006, entrato in vigore il 05/02/2022.
- l'art. 30 del DPR 380/2001 e ss.mm.i commi 2[^] e 3[^] comma.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare è classificata come segue:

TAV 2 –PI “ZONIZZAZIONE FUNZIONALE”:

ZTO A – “ZONE DI CENTRO STORICO” di cui alla disciplina edilizio/urbanistica riportata all'art. 49 delle NTO, **“AREA DA RIQUALIFICARE E/O RICONVERTIRE”** di cui alla disciplina edilizio/urbanistica riportata all'art. 47 delle NTO, soggetta a **“VINCOLO PAESAGGISTICO – CORSI D'ACQUA”** di cui alla disciplina edilizio/urbanistica riportata all'art. 8 delle NTO.

TAV 4 –PI “CENTRO STORICO”:

“UMI 29 – edifici n. 53 e 54”– con individuazione di: **“aree per parcheggi Fd – marciapiede, percorso pedonale – parco privato – alberatura, siepe e filare – accesso carraio”**.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zenson di Piave in data 16 giugno 2022 al prot. 3316, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 89).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Nulla Osta rilasciato per la demolizione del fabbricato originario rilasciato in data 27 agosto 1973 al prot. 1489 – pratica n. 165 (allegato 90);
- Licenza edilizia rilasciata per la costruzione del nuovo edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare, rilasciata in data 27 agosto 1973 al n. 165 (allegato 91);
- Licenza edilizia in variante rilasciata in data 10 aprile 1974 al prot. 550 (allegato 92);
- Licenza edilizia in variante rilasciata in data 21 giugno 1975 al prot. 657 (allegato 93);
- Licenza edilizia per il “progetto di recinzione e sistemazione degli scoperti pubblici e privati” nell'area condominiale al piano terra rilasciata in data 21 giugno 1975 al prot. 863 (allegato 94);
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 23 agosto 1975 al protocollo 1537 (allegato 95).

16.5 REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 96):
 - Nel vano cucina non viene rappresentato un cavedio (o presunto tale) che dal pilastro di destra (visto dalla porta di accesso) arriva fino alla parete della finestra, e il pilastro rappresentato a sinistra, sul posto non esiste, verosimilmente perché inglobato nella parete perimetrale che divide l'appartamento con quello confinante;
 - Nella planimetria stessa vengono rappresentati un locale contatori e un locale macchina ascensore del piano terra che rappresentano beni comuni al servizio del condominio, non facenti parte della proprietà della fallita.
- non risulta esatta la toponomastica relativamente alla via (ad oggi Piazza Zenson errata/Via Gustavo Badini esatta) al numero civico (ad oggi mancante/ civico 15 esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 8 giusto);
- Nella visura meccanografica (allegato 88):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al numero civico (ad oggi mancante/ civico 15 esatto) e all'interno (ad oggi mancante/interno 8 giusto);

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie “C” e sul numero dei vani per le categorie “A”, sulla categoria e

sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Non si evincono particolari difformità rispetto al titolo edilizio. Le partiture interne sono in via generale conformi per distribuzione allo stato dei luoghi. Si segnala tuttavia che le dimensioni perimetrali dell'immobile e di alcuni vani interni, differiscono in ragione di circa 10-20 cm dalle misure scritte riportate nell'elaborato progettuale.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si ritiene che le lievi difformità rinvenute, rientrano nella tolleranza costruttiva. Tuttavia all'occorrenza potranno essere regolarizzabili con titolo postumo a sanatoria (C.I.L.A.) con la corresponsione di una sanzione non inferiore ad € 516,00.

IMMOBILE 17

17.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Zenson di Piave (TV), immobile a destinazione autorimessa, situato al piano terra del condominio con accesso principale da Via Gustavo Badini n. 15. Confina nel suo complesso con l'area comune, con l'autorimessa 35, con altro box nel condominio, salvo altri. L'autorimessa non risulta avere un numero identificativo ufficiale (da catasto) ma esternamente alla porta è riportato il numero 29, che, insieme agli altri box, non rispetta un ordine di numerazione progressivo. L'unità ha accesso diretto dalla corte comune del condominio attraverso il cancello carrabile di Via dell'Ansa snc. Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è con struttura portante in cemento armato, la copertura è in parte a falde inclinate ed in parte a terrazzo. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite in intonaco civile. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta a bascula in metallo ad apertura manuale, le pareti sono in intonaco civile tinteggiate in color bianco, il pavimento è in battuto di cemento. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 97).

17.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda non residenziale coperta piano terra mq 11,70

17.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

L'immobile da oltre il ventennio è censito al NCEU del Comune di Zenson di Piave con i seguenti dati: Foglio 5 particella 216 sub. 21 – Categoria C/6, Classe 2[^], consistenza mq 10,

rendita catastale £ 32 – Piazza Zenson - Piano T;

Per effetto della variazione toponomastica del 19.05.2014 - Pratica n. TV0117752 (n. 57810.1/2014), l'immobile assume i seguenti dati attuali:

Foglio 5 particella 216 sub. 21 – Categoria C/6, Classe 2[^], consistenza mq 10, rendita catastale € 27,37 – Via G. Badini, Piano T;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1;

- Verbale di assemblea straordinaria a firma del Notaio DI FRANCIA L. di Treviso in data 12 settembre 1990, repertorio 212990;
- Atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine in data 23 settembre 2003, repertorio 168097;
- Atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506;

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 21 (allegato 98).

17.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con ratifica della Giunta Provinciale di Treviso con deliberazione n. 283 del 07/09/2015 (B.U.R. n. 91 del 25/09/2015).
- la Variante n.1/2015 al Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 28.12.2015 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 16.03.2016.
- la Variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 06.07.2016 ed approvato con delibera del 30.06.2017.
- la Variante n.2 al Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 19.11.2019 ed approvata con delibera C.C. del 29.02.2020.
- la Variante n.3 al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 03.06.2020.
- la Variante n.4 al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 21.10.2021.

- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni P.G.R.A. 2021/2027, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D. Lgs n. 152/2006, entrato in vigore il 05/02/2022.
- l’art. 30 del DPR 380/2001 e ss.mm.i commi 2[^] e 3[^] comma.

l’area su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ricompresa l’unità immobiliare è classificata come segue:

TAV 2 –PI “ZONIZZAZIONE FUNZIONALE”:

ZTO A – “ZONE DI CENTRO STORICO” di cui alla disciplina edilizio/urbanistica riportata all’art. 49 delle NTO, **“AREA DA RIQUALIFICARE E/O RICONVERTIRE”** di cui alla disciplina edilizio/urbanistica riportata all’art. 47 delle NTO, soggetta a **“VINCOLO PAESAGGISTICO – CORSI D’ACQUA”** di cui alla disciplina edilizio/urbanistica riportata all’art. 8 delle NTO.

TAV 4 –PI “CENTRO STORICO”:

“UMI 29 – edifici n. 53 e 54”– con individuazione di: **aree per parcheggi Fd – marciapiede, percorso pedonale – parco privato – alberatura, siepe e filare – accesso carraio”**.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zenson di Piave in data 16 giugno 2022 al prot. 3316, che in forma integrale si allega alla presente relazione. (allegato 89).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Nulla Osta rilasciato per la demolizione del fabbricato originario rilasciato in data 27 agosto 1973 al prot. 1489 – pratica n. 165 (allegato 90);
- Licenza edilizia rilasciata per la costruzione del nuovo edificio dove è ricompresa l’unità immobiliare, rilasciata in data 27 agosto 1973 al n. 165 (allegato 91);
- Licenza edilizia in variante rilasciata in data 10 aprile 1974 al prot. 550 (allegato 92);
- Licenza edilizia in variante rilasciata in data 21 giugno 1975 al prot. 657 (allegato 93);
- Licenza edilizia per il “progetto di recinzione e sistemazione degli scoperti pubblici e privati” nell’area condominiale al piano terra rilasciata in data 21 giugno 1975 al prot. 863 (allegato 94);
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 23 agosto 1975 al protocollo 1537 (allegato 95).

17.5 REGOLARITA’ CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall’esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 99):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente alla via e civico (ad oggi Piazza Zenson errata/Via dell'ansa snc esatta) e all'interno (ad oggi mancante/interno 29 giusto).
- Nella visura meccanografica (allegato 98):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente alla via e civico (ad oggi G, Badini errata/Via dell'ansa snc esatta) e all'interno (ad oggi mancante/interno 29 giusto).

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Le dimensioni dell'autorimessa rilevate da misurazione diretta corrispondono in tolleranza all'elaborato progettuale allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato (licenza edilizia in variante rilasciata in data 21 giugno 1975 al prot. 657).

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile.

A.2.18 - IMMOBILE N. 18

18.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Roma, quartiere San Giovanni, immobile a destinazione abitativa, facente parte del condominio avente accesso da Via dell'Amba Aradam 20. Precisamente trattasi dell'interno 14 situato al piano quinto. Si evidenzia che l'immobile è occupato dalle sigg.re Marina Bocci, Francesca e Letizia Mastrangeli che hanno convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma la Immobiliare S. Monica s.r.l. chiedendo l'accertamento del loro diritto di abitazione, contestato dalla Immobiliare S. Monica. Con sentenza n. 10990 del 17.5.2013 il Tribunale di Roma ha rigettato la domanda e condannato le attrici a rifondere le spese di lite. A seguito dell'appello proposto dalle sigg.re Marina Bocci, Letizia e Francesca Mastrangeli, con sentenza n. 6547/2018, pubblicata il 17.10.2018 la Corte di Appello di Roma ha rigettato l'appello e condannato parte appellante a rifondere le spese di lite. Avverso

“Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1; per effetto di:

- Atto di permuta a firma del Notaio AMODIO Paolo Alberto di Udine del 20 dicembre 2004, repertorio 176921;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506;

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell’attuale sub. 510 (allegato 101).

Regolarità Catastale:

Dall’esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale: vista l’impossibilità di eseguire il sopralluogo, per l’unità immobiliare non è possibile attestarne la regolarità catastale e la conformità con lo stato dei luoghi (allegato 102).
- Nella visura meccanografica: non si rilevano apparenti incongruenze; nel caso si accerti una diversa consistenza dell’immobile rispetto alla planimetria in atti e/o una diversa distribuzione degli spazi interni, potrebbe modificarsi il numero dei vani e di conseguenza la rendita catastale.

18.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Secondo il Piano Regolatore generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11 e 12 febbraio del 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio – avvenuta il 14 marzo del 2008, l’area su cui insiste l’edificio in cui è ricompresa l’unità immobiliare ricade:

SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA’ STORICA (T6) – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

- L’area risulta vincolata ai sensi dell’art. 134 co 1 lett. c) DLgs 42/04 come:
Beni ricognitivi di piano: Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.
- L’immobile ricade all’interno dell’area del Sito “UNESCO” denominata “Centro Storico di Roma”

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Progetto di costruzione n. 29568 approvato in data 30 novembre 1933 a nome della Cooperativa Celimontana con deliberazione n. 181 del 13 gennaio 1934 (allegato 103);
- Voltura a nome della Società Anonima Cooperativa Edilizia “Vigil Tacitus” in data 08

settembre 1934 con delibera n.05906 del Governatorato di Roma (allegato 104);

- Progetto di costruzione n. 24072 del 1935 approvato in data 12 luglio 1935 per la costruzione di un accessorio interno per gli appartamenti dei portieri nel cortile, con deliberazione n. 9166 del 16 luglio 1935 (allegato 105);
- Licenza edilizia n. 3370 rilasciata dal Governatore di Roma il 23 luglio del 1935 (allegato 106);
- Sulla scorta dei documenti rinvenuti e/o dedotti, attraverso il servizio S.I.A.G. del Comune di Roma, si è risaliti al più probabile numero dell'abitabilità (1117/1942). Non è ancora noto ad oggi se tale certificato (richiesto e non ancora prodotto dal Dipartimento DPAU di Roma) si riferisca all'intero edificio, oppure sia limitato ai soli accessori interni (vedasi visura S.I.A.G. allegato 107).

Regolarità Urbanistica:

Ribadendo che non è stato possibile eseguire il sopralluogo, la differenza sostanziale emersa fra il catasto attuale e il progetto approvato del 1933 (che peraltro risulta di consistenza conforme alla planimetria del catasto d'impianto del 1939 allegato 108), è che l'unità in questione è stata ridotta di due vani, (vedasi variazione catastale del 20.03.1971 - n. 26383.1/1971 allegato 109), che ha ceduto al limitrofo interno 13. Non c'è traccia di titolo urbanistico per tale frazionamento/fusione.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Se dal sopralluogo si confermasse la difformità di consistenza rispetto ai titoli e/o la presenza di ulteriori difformità esclusivamente interne, la relativa regolarizzazione per l'intervento eseguito si limiterebbe comunque alla presentazione di una C.I.L.A. per "manutenzione straordinaria" a sanatoria, con la corresponsione di una sanzione non inferiore ai 1000 €. Dall'indagine a vista eseguita dall'esterno si apprezzano anche modifiche prospettiche poco rilevanti relativamente alle posizioni delle finestre (quelle del piano terra prese a confronto direttamente misurabili, differiscono da quelle dei piani superiori). Anche queste difformità (qualora confermate anche da misurazione diretta) non pregiudicherebbero comunque la sanabilità dell'immobile. Cambierebbe solo la tipologia del titolo edilizio da presentarsi (S.C.I.A. piuttosto che C.I.L.A) nonché la sanzione amministrativa, con un incremento, rispetto alla prima, da calcolarsi in base ad un computo metrico che determini il costo di costruzione e il conseguente doppio del contributo da corrispondere.

A.2.19 - IMMOBILE N. 19

19.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Meolo (VE), immobile situato al piano seminterrato del condominio di Via Vallio n. 143A-B-C e precisamente locale ripostiglio situato in prossimità della rampa carrabile che conduce all'autorimessa comune e in adiacenza con il vano scala scoperto che comunica i percorsi e spazi condominiali del piano terra del condominio con il seminterrato. Confina nel suo complesso con la rampa di accesso ai box, con il vano scala scoperto condominiale, con il terrapieno per due lati, salvo altri. Il ripostiglio non risulta avere un numero identificativo. Il condominio di cui è facente parte l'unità è composto di cinque fabbricati, di cui rispettivamente tre in aderenza (A, B e C) divisi cielo terra, sviluppantesi su due piani fuori terra e altri due in aderenza (D ed E) lievemente staccati dai primi tre (con un portico che li unisce) e sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno entro terra. La struttura portante dei cinque fabbricati è mista in cemento armato e muratura, le coperture sono a tetto a doppia falda con struttura portante in legno. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina. La presente unità è localizzata al piano seminterrato del fabbricato "E". Le pareti del ripostiglio sono in intonaco civile tinteggiate bianche, i pavimenti sono in monocottura, la porta d'ingresso è in legno. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 110).

19.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda non residenziale coperta mq 13,50

19.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

Al NCT:

- L'area su cui insiste il condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 6 con la particella **75** di superficie pari a **ha 00.22.34**, qualità Ente Urbano, senza redditi ottenuta per effetto:
 - della fusione eseguita con tipo mappale del 29/11/2012 – Pratica n. VE00188737 (n. 188737.2/2012) con la **particella 199** di Ha **00.01.71** – Qualità Ente Urbano, senza redditi, che modificava la precedente consistenza della originaria **particella 75 di Ha. 00.20.63**;

- dal precedente frazionamento del 20/01/2011 – Pratica n. VE0006904 (n. 6904.1.2011) che scorporava **la particella 147 di 00.02.11** – Qualità Ente Urbano che modificava la precedente consistenza della **particella 75 di Ha 00.22.74**;
- dalla sua costituzione 14/05/2004 Pratica n. VE0078218 (n. 78218.1.2004) ottenuta per fusione delle particelle:
 - **6 di ha 00.19.10** - Qualità F.R. senza redditi, costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975;
 - **76 di ha 00.00.07** – Qualità Prato, Classe U - RD. € 0,04, RA € 0,02, ottenuta per frazionamento dell'11.03.2004 – Pratica n. VE0043205 (n. 43205.1./2004) dall'originaria **particella 20 di Ha 00.51.90** – Qualità prato, classe U – RD € 29,12, RA € 17,42 costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975;
 - **78 di ha 00.03.57** – Qualità Sem. Arb., Classe 2[^] - RD. € 2,55, RA € 1,84, ottenuta per frazionamento dell'11.03.2004 – Pratica n. VE0043205 (n. 43205.1./2004) dall'originaria **particella 21 di Ha 01.63.00** – Qualità Sem. Arb. Classe 2[^],– RD 116,47, RA 84,18 costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975.

Al NCEU:

- L'originario edificio in cui attualmente insiste l'unità immobiliare da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Meolo con i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 senza sub., Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale £ 682.000 – Via Vallio n. NCM Piano T-1, per effetto della denuncia di accatastamento del 24/12/1999 n. C02014.1/1999;
- Per effetto della denuncia di variazione del 19.05.2004 - Pratica n. VE0098689 (n. 10891.1/2004), presentata per ampliamento, l'immobile assumeva i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 sub. 1 – Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale € 352,22 – Via Vallio Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 15.11.2006 - Pratica n. VE0206215 (n. 47975.1/2006), presentata per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, l'immobile assume l'attuale consistenza e categoria con i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 sub. 8 – Categoria C/2, Classe 3[^], consistenza mq 18, rendita catastale € 11,16 – Via Vallio, Piano S1;
- Per effetto della variazione del 09.10.2007 - Pratica n. VE0260888 (n. 47976.1/2007), seguita alla rettifica di classamento ai sensi del DM 701/94, l'immobile assume i seguenti

dati:

Foglio 6 particella 75 sub. 8 – Categoria C/2, Classe 5[^], consistenza mq 18, rendita catastale € 15,80 – Via Vallio Piano S1;

- Per effetto della variazione di toponomastica d'ufficio, del 21.08.2017 - Pratica n. VE0082069 (n. 25569.1/2017), l'immobile assume i seguenti dati attuali:

Foglio 6 particella 75 sub. 8 – Categoria C/2, Classe 5[^], consistenza mq 18, rendita catastale € 15,80 – Via Vallio n. 143 Piano S1;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 03 dicembre 2010, repertorio 16352;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 8 e alle precedenti visure storiche della p.lla 75 sub. 1 e della particella 75 senza sub (allegato 111).

19.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;
- Visto l'art. 48, comma 5-bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, in base al quale a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.);
- Visto l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “lottizzazione abusiva”;
- Visto il vigente P.I. (ex P.R.G.) con annesse Norme di Attuazione;

l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Parte "E2" (ZONA AGRICOLA) - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA Parte "P.PR." PARCHI PRIVATI.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meolo (VE) Settore III Infrastrutture ed Urbanistica – in data 24 marzo 2022 al protocollo n. 0003083, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 112).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Autorizzazione edilizia n. 24/02 del 13 luglio 2002 prot. 7353 per richiesta di apertura di passo carraio (allegato 113);
- Permesso di costruire n. 202/03 prot. 1283 del 22 giugno 2004 rilasciato per la demolizione di edifici accessori e la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio principale (allegato 114);
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/05, prot. 3848 del 15 aprile 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 115);
- Denuncia di Inizio Attività n. 202/05, prot. 12289 del 28 novembre 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 116);
- Permesso di costruire n. 166/05 prot. 12835 del 13 dicembre 2005 rilasciato per eseguire la costruzione di recinzione con nuovi accessi carrai e pedonali (allegato 117);
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/06, prot. 8461 del 16 agosto 2006, in variante al permesso di costruire 166/05 (allegato 118);
- Certificato di agibilità rilasciato in data 30 novembre 2006 al prot. 12340 (allegato 119);
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/07, prot. 1521 del 08 febbraio 2007 (allegato 120);

19.5 REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 121):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato "E" esatto), al civico (mancante errato/civ. 143/A esatto);
 - La perimetrazione del ripostiglio non risulta ben rappresentata e non ne delimita la giusta consistenza;
- Nella visura meccanografica (allegato 111):

- non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante/Fabbricato “E” esatto), al civico (ad oggi 143 errato/civ. 143/A esatto).
- La consistenza dell’unità immobiliare rinvenuta da misurazione diretta è pari a mq 11,10, approssimata per difetto a mq 11. Dalla visura catastale risulta essere di 18 mq. La rettifica di tale consistenza comporta la riduzione della rendita catastale da € 15,80 ad € 9,66.

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione che regolarizzi la forma e la consistenza dell’unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Le dimensioni del ripostiglio rilevate da misurazione diretta corrispondono in tolleranza all’elaborato progettuale allegato ai titoli edilizi rilasciati.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell’immobile

A.2.20 - IMMOBILE N. 20

20.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Meolo (VE), immobile situato al piano seminterrato del condominio di Via Vallio snc e precisamente locale autorimessa al quale si accede attraverso spazio di manovra comune dipartentesi dalla rampa carrabile proveniente dalla corte comune al piano terra. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con l’autorimessa int. 4, sub. 12, con i locali di servizio annessi all’abitazione sub. 25 (in ditta alla immobiliare S. Monica s.r.l.), con terrapieno, salvo altri. L’autorimessa non risulta avere un numero identificativo ufficiale (da catasto) ma esternamente alla porta è stata rinvenuta una “pecetta” adesiva con riportato il numero 5, rispettando un ordine di numerazione da sinistra verso destra partendo dalla rampa di accesso. Il condominio di cui è facente parte l’unità è composto di cinque fabbricati, di cui rispettivamente tre in aderenza (A, B e C) divisi cielo terra, sviluppantesi su due piani fuori terra e altri due in aderenza (D ed E) lievemente staccati dai primi tre (con un portico che li unisce) e sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno entro terra (dove appunto è localizzata l’unità), anch’essi divisi cielo-terra. La struttura portante dei cinque fabbricati è in cemento armato e muratura, le coperture sono a tetto a doppia falda con struttura portante in legno. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina La presente unità è localizzata al piano

seminterrato del fabbricato "E". Le pareti dell'autorimessa sono in intonaco civile tinteggiate bianche, i pavimenti sono in monocottura, L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta a bascula in metallo ad apertura manuale. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si precisa che sul posto non è stata rinvenuta alcuna tabella dei numeri civici. L'ufficio toponomastica e il certificato di agibilità di cui sotto (vedi riferimenti urbanistici), indicano per l'intero complesso i civici 143/A, 143/B e 143/C. Il civico 143/A si riferisce all'entrata carrabile che conduce sul retro del fabbricato dove entrano la maggior parte delle unità abitative e i posti auto scoperti; il 143/B si riferisce all'entrata carrabile dell'immobile di cui al successivo progressivo 22 (in ditta alla Immobiliare S. Monica s.r.l.) e il 143/C si riferisce all'entrata carrabile che il condominio inizialmente aveva nelle immediate vicinanze del sottovia autostradale. A seguito dei lavori di allargamento dell'autostrada, il condominio ha modificato la propria perimetrazione, con esproprio di parte del fronte stradale di Via Vallio a favore della Società per Azioni Autovie Venete (S.A.A.V.) con sede in Trieste. Pertanto, il cancello carrabile civ. 143/C dal quale si dipartiva la rampa di accesso alla presente e alle altre autorimesse del piano S1, è stato eliminato ed attualmente le autorimesse stesse accedono da una strada vicinale che ricade sulla particella 204 in ditta sempre a quest'ultima società.

Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 122).

20.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda non residenziale coperta mq 15,40

20.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

Al NCT:

- L'area su cui insiste il condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 6 con la particella **75** di superficie pari a **ha 00.22.34**, qualità Ente Urbano, senza redditi ottenuta per effetto:
 - della fusione eseguita con tipo mappale del 29/11/2012 – Pratica n. VE00188737 (n. 188737.2/2012) con la **particella 199** di Ha **00.01.71** – Qualità Ente Urbano, senza redditi, che modificava la precedente consistenza della originaria **particella 75 di Ha. 00.20.63**;
 - dal precedente frazionamento del 20/01/2011 – Pratica n. VE0006904 (n. 6904.1.2011) che scorporava **la particella 147 di 00.02.11** – Qualità Ente Urbano

che modificava la precedente consistenza della **particella 75 di Ha 00.22.74**;

- dalla sua costituzione 14/05/2004 Pratica n. VE0078218 (n. 78218.1.2004) ottenuta per fusione delle particelle:
 - **6 di ha 00.19.10** - Qualità F.R. senza redditi, costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975;
 - **76 di ha 00.00.07** – Qualità Prato, Classe U - RD. € 0,04, RA € 0,02, ottenuta per frazionamento dell'11.03.2004 – Pratica n. VE0043205 (n. 43205.1./2004) dall'originaria **particella 20 di Ha 00.51.90** – Qualità prato, classe U – RD € 29,12, RA € 17,42 costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975;
 - **78 di ha 00.03.57** – Qualità Sem. Arb., Classe 2[^] - RD. € 2,55, RA € 1,84, ottenuta per frazionamento dell'11.03.2004 – Pratica n. VE0043205 (n. 43205.1./2004) dall'originaria **particella 21 di Ha 01.63.00** – Qualità Sem. Arb. Classe 2[^],– RD 116,47, RA 84,18 costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975.

Al NCEU:

- L'originario edificio in cui attualmente insiste l'unità immobiliare da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Meolo con i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 senza sub., Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale £ 682.000 – Via Vallio n. NCM Piano T-1, per effetto della denuncia di accatastamento del 24/12/1999 n. C02014.1/1999;
- Per effetto della denuncia di variazione del 19.05.2004 - Pratica n. VE0098689 (n. 10891.1/2004), presentata per ampliamento, l'immobile assumeva i seguenti dati:
Foglio 6 particella 75 sub. 1 – Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale € 352,22 – Via Vallio Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 15.11.2006 - Pratica n. VE0206215 (n. 47975.1/2006), presentata per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione l'immobile assume l'attuale consistenza e categoria con i seguenti dati:
Foglio 6 particella 75 sub. 13 – Categoria C/6, Classe 6[^], consistenza mq 14, rendita catastale € 21,69 – Via Vallio, Piano S1;
- Per effetto della variazione del 15.05.2007 - Pratica n. VE0147170 (n. 21631.1/2007), presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile assume i seguenti dati:
Foglio 6 particella 75 sub. 13 – Categoria C/6, Classe 6[^], consistenza mq 14, rendita catastale € 21,69 – Via Vallio Piano S1;

- Per effetto della variazione di toponomastica d'ufficio, del 21.08.2017 - Pratica n. VE0082074 (n. 25574.1/2017), l'immobile assume i seguenti dati attuali:

Foglio 6 particella 75 sub. 13 – Categoria C/6, Classe 6[^], consistenza mq 14, rendita catastale € 21,69 – Via Vallio n. 143 Piano S1;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 03 dicembre 2010, repertorio 16352;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 13 e alle precedenti visure storiche della p.lla 75 sub. 1 e della particella 75 senza sub. (allegato 123).

20.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/201;
- l'art. 48, comma 5-bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, in base al quale a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.);
- l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “lottizzazione abusiva”;
- il vigente P.I. (ex P.R.G.) con annesse Norme di Attuazione;

l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Parte “E2” (ZONA AGRICOLA) - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA Parte “P.PR.” PARCHI PRIVATI.

- Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meolo (VE) Settore III Infrastrutture ed Urbanistica – in data 24 marzo 2022 al protocollo n. 0003083, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 112);

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Autorizzazione edilizia n. 24/02 del 13 luglio 2002 prot. 7353 per richiesta di apertura di passo carraio (allegato 113);
- Permesso di costruire n. 202/03 prot. 1283 del 22 giugno 2004 rilasciato per la demolizione di edifici accessori e la ristrutturazione ed ampliamento dell’edificio principale (allegato 114);
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/05, prot. 3848 del 15 aprile 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 115);
- Denuncia di Inizio Attività n. 202/05, prot. 12289 del 28 novembre 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 116);
- Permesso di costruire n. 166/05 prot. 12835 del 13 dicembre 2005 rilasciato per la eseguire la costruzione di recinzione con nuovi accessi carrai e pedonali (allegato 117);
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/06, prot. 8461 del 16 agosto 2006, in variante al permesso di costruire 166/05 (allegato 118);
- Certificato di agibilità rilasciato in data 30 novembre 2006 al prot. 12340 (allegato 119);
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/07, prot. 1521 del 08 febbraio 2007 (allegato 120);

20.5 REGOLARITA’ CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall’esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 124):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato “E” esatto) e al numero d’interno (ad oggi mancante / interno “5” esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 123):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato “E” esatto), al civico (ad oggi civ. 143 errato/snc esatto) e al numero d’interno (ad oggi mancante / interno “5” esatto);

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell' Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Non si evincono particolari difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato. Si segnala tuttavia che la dimensione longitudinale dell'immobile, differisce in ragione di circa 20-25 cm dalla misura scritta riportata nell'elaborato progettuale della D.I.A.13/07 che ha denunciato la trasformazione dei posti auto in autorimesse chiuse con bascula. La superficie riportata nell'elaborato stesso è di mq 12,80. Dalla misurazione diretta si evince una superficie conforme in tolleranza anche con la consistenza catastale di mq 14,00.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si ritiene che le lievi difformità rinvenute, possano rientrare nella tolleranza costruttiva. Tuttavia all'occorrenza potranno essere regolarizzate con titolo postumo a sanatoria (C.I.L.A.) con la corresponsione di una sanzione non inferiore ad € 516,00. Si segnala altresì che dall'accesso agli atti presso il comune di Meolo non è emerso un collaudo e un fine lavori della D.I.A. sopraccitata. Nel caso di accertata mancanza, sarà necessaria la presentazione di una "fine lavori tardiva" con la relativa corresponsione di sanzione pecuniaria da applicarsi secondo il disposto del D.P.R. 380/2001 articolo 37 comma 5 e successive modifiche ed integrazioni. Si segnala altresì che la modifica dell'ingresso carrabile in funzione dell'esproprio sopradescritto, ha comportato la modifica della rampa d'accesso rispetto all'ultimo titolo rinvenuto. La difformità è riconducibile all'intero condominio e andrà regolarizzata indipendentemente dal presente immobile.

A.2.21 - IMMOBILE N. 21

21.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Meolo (VE), immobile a destinazione abitativa, situato ai piani terra e primo del condominio di Via Vallio n. 143/B, avente accesso attraverso cancello carrabile dalla strada interna condominiale e cancello pedonale direttamente dalla Via Vallio. Nell'elaborato progettuale, l'abitazione è contraddistinta con il numero di interno B/2. Confina la strada interna condominiale (sub. 2), con l'abitazione int. A/1, sub. 15, con l'abitazione int. C/3, sub.

17, con distacco su Via Vallio salvo altri. Si sviluppa su due piani fuori terra, uniti fra di loro con scala interna in legno e risulta essere così composta: al piano terra da soggiorno/pranzo con camino, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno e corte esclusiva; al piano primo da disimpegno, 2 camere, studio e bagno. Il condominio di cui è facente parte l'unità è composto di cinque fabbricati, di cui rispettivamente tre in aderenza (A, B e C) divisi cielo terra, sviluppantesi su due piani fuori terra e altri due in aderenza (D ed E) lievemente staccati dai primi tre (con un portico che li unisce) e sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno entro terra, anch'essi divisi cielo-terra. La struttura portante dei cinque fabbricati è in cemento armato e muratura, le coperture sono a tetto a doppia falda con struttura portante in legno. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina. La presente unità è localizzata ai piani terra e primo del fabbricato "A". All'interno, le pareti sono rifinite in intonaco civile tinteggiate bianche. I soffitti al piano terra e al piano primo sono in legno (travi e tavolato) a faccia vista. Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro (finestre) e in legno (i portelloni). Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti dei bagni sono in monocottura, come sono in monocottura le parti maiolicate dell'angolo cottura. I cancelli di accesso esterni sono in ferro di cui quello carrabile è scorrevole, non dotato di apertura automatizzata. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, presumendo che non sia mai stata abitata. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici, lo stato di fatto e di rifinitura ne fa presumere almeno la completezza. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 125).

21.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta piano terra	mq	65,90
Superficie utile lorda residenziale coperta piano primo	mq	60,00
Superficie scoperta (giardino)	mq	143,00

21.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'originario edificio in cui attualmente insiste l'unità immobiliare da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Meolo con i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 senza sub., Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale £ 682.000 –

Via Vallio n. NCM Piano T-1, per effetto della denuncia di accatastamento del 24/12/1999 n. C02014.1/1999;

- Per effetto della denuncia di variazione del 19.05.2004 - Pratica n. VE0098689 (n. 10891.1/2004), presentata per ampliamento, l'immobile assumeva i seguenti dati:
Foglio 6 particella 75 sub. 1 – Categoria A/3, Classe 1^, consistenza vani 11, rendita catastale € 352,22 – Via Vallio Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 15.11.2006 - Pratica n. VE0206215 (n. 47975.1/2006), presentata per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione l'immobile assume i seguenti dati:
Foglio 6 particella 75 sub. 16 – Categoria A/2, Classe 2^, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 469,98 – Via Vallio, Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 09.10.2007 - Pratica n. VE0260888 (n. 47976.1/2006), seguita alla rettifica di classamento ai sensi del DM 701/94, l'immobile assume i seguenti dati:
Foglio 6 particella 75 sub. 16 – Categoria A/2, Classe 1^, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 464,81 – Via Vallio, Piano T-1;
- Per effetto della variazione di toponomastica d'ufficio, del 21.08.2017 - Pratica n. VE0082077 (n. 25577.1/2017), l'immobile assume i seguenti dati attuali:
Foglio 6 particella 75 sub. 16 – Categoria A/2, Classe 1^, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 464,81 – Via Vallio n. 143 Piano T-1;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 03 dicembre 2010, repertorio 16352;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 16 e alle precedenti visure storiche della p.lla 75 sub. 1 e della particella 75 senza sub. (allegato 126).

21.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/201;
- l'art. 48, comma 5-bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, in base al quale a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.);
- l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "lottizzazione abusiva";
- il vigente P.I. (ex P.R.G.) con annesse Norme di Attuazione;

l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Parte "E2" (ZONA AGRICOLA) - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA Parte "P.PR." PARCHI PRIVATI.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meolo (VE) Settore III Infrastrutture ed Urbanistica – in data 24 marzo 2022 al protocollo n. 0003083, che in forma integrale si allega alla presente relazione. (allegato 112);

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Autorizzazione edilizia n. 24/02 del 13 luglio 2002 prot. 7353 per richiesta di apertura di passo carraio (allegato 113);
- Permesso di costruire n. 202/03 prot. 1283 del 22 giugno 2004 rilasciato per la demolizione di edifici accessori e la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio principale (allegato 114);
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/05, prot. 3848 del 15 aprile 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 115);
- Denuncia di Inizio Attività n. 202/05, prot. 12289 del 28 novembre 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 116);
- Permesso di costruire n. 166/05 prot. 12835 del 13 dicembre 2005 rilasciato per la eseguire la costruzione di recinzione con nuovi accessi carrai e pedonali (allegato 117);
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/06, prot. 8461 del 16 agosto 2006, in variante al

permesso di costruire 166/05 (allegato 118);

- Certificato di agibilità rilasciato in data 30 novembre 2006 al prot. 12340 (allegato 119);
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/07, prot. 1521 del 08 febbraio 2007 (allegato 120);

21.5 REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 127):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante/Fabbricato "A" esatto), al n. d'interno (ad oggi mancante/interno B/2 esatto) e al civico (ad oggi 143 errato/civ. 143/B esatto);
 - non risulta esatta la rappresentazione grafica del giardino al piano terra annesso all'unità immobiliare;
 - alcune altezze interne non corrispondono;
 - Dal confronto con l'ultimo titolo edilizio valido si evince che all'interno del giardino stesso, insistono due posti auto scoperti in prossimità del cancello carrabile. In ottemperanza alle norme catastali vigenti, tali posti auto andrebbero frazionati dal resto della consistenza e separatamente censiti con la giusta categoria catastale di C/6.
- Nella visura meccanografica (allegato 126):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato "A" esatto), al civico (ad oggi 143 errato/civ. 143/B esatto);
 - secondo quanto sopra riportato, lo scorporo della superficie del posto auto creerebbe una seconda unità immobiliare da censirsi separatamente e le relative rendite catastali subirebbero un'inevitabile variazione rispetto a quanto riportato agli atti.

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione che contempli il frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso del giardino ad area a parcheggio.

Regolarità Urbanistica:

Dal confronto fra i titoli edilizi depositati e lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- Le dimensioni interne dei vani non sono perfettamente coincidenti con le misure riportate nell'ultimo elaborato progettuale depositato (PDC n. 202/2003);

- Alcuni vani finestra differiscono per posizione e/o dimensionamento;
- Al piano primo non è stato realizzato il previsto controsoffitto nel bagno e nel disimpegno;
- Al piano primo si configura una diversa distribuzione degli spazi interni, ivi compresa la realizzazione di due spazi utilizzabili ad armadio a muro sulla tromba del vano scale.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Rispetto ai titoli edilizi si rilevano le sopra descritte difformità, la cui regolarizzazione è subordinata alla presentazione di un nuovo titolo edilizio a sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

A.2.22/23 - IMMOBILI N. 22 E 23

IMMOBILE N. 22

22.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Meolo (VE), immobile situato al piano seminterrato del condominio di Via Vallio n. 143A, 143/B e 143/C e precisamente locale autorimessa al quale si accede attraverso spazio di manovra comune dipartentesi dalla rampa carrabile proveniente dalla corte comune al piano terra. Confina nel suo complesso con lo spazio di manovra comune, con i locali di servizio annessi all'abitazione sub. 25 (in ditta alla Immobiliare S. Monica s.r.l.), con cui è comunicante attraverso una porta tagliafuoco, con terrapieno per due lati, salvo altri. L'autorimessa non risulta avere un numero identificativo ufficiale (da catasto) ma esternamente alla porta è stata rinvenuta una "pecetta" adesiva con riportato il numero "6", rispettando un ordine di numerazione da sinistra verso destra partendo dalla rampa di accesso. Il condominio di cui è facente parte l'unità è composto di cinque fabbricati, di cui rispettivamente tre in aderenza (A, B e C) divisi cielo terra, sviluppantesi su due piani fuori terra e altri due in aderenza (D ed E) lievemente staccati dai primi tre (con un portico che li unisce) e sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno entro terra (dove appunto è localizzata l'unità), anch'essi divisi cielo-terra. La struttura portante dei cinque fabbricati è in cemento armato e muratura, le coperture sono a tetto a doppia falda con struttura portante in legno. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina. La presente unità è localizzata al piano seminterrato del fabbricato "D". Le pareti dell'autorimessa sono in intonaco civile tinteggiate bianche, i pavimenti sono in monocottura, L'accesso carrabile all'unità immobiliare avviene attraverso una porta a bascula in metallo ad apertura manuale.

L'accesso è anche consentito attraverso una porta interna tagliafuoco che la mette in comunicazione con i locali di servizio al piano interrato annessi all'abitazione sub. 25 (in ditta alla fallita). Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si precisa che sul posto non è stata rinvenuta alcuna tabella dei numeri civici. L'ufficio toponomastica e il certificato di agibilità di cui sotto (vedi riferimenti urbanistici), indicano per l'intero complesso i civici 143/A, 143/B e 143/C. Il civico 143/A si riferisce all'entrata carrabile che conduce sul retro del fabbricato dove entrano la maggior parte delle unità abitative e i posti auto scoperti; il 143/B si riferisce all'entrata carrabile dell'immobile di cui al successivo progressivo 22 (in ditta alla fallita) e il 143/C si riferisce all'entrata carrabile che il condominio inizialmente aveva nelle immediate vicinanze del sottovia autostradale. A seguito dei lavori di allargamento dell'autostrada, il condominio ha modificato la propria perimetrazione, con esproprio di parte del fronte stradale di Via Vallio a favore della Società per Azioni Autovie Venete (S.A.A.V.) con sede in Trieste. Pertanto, il cancello carrabile civ. 143/C dal quale si dipartiva la rampa di accesso alla presente e alle altre autorimesse del piano S1, è stato eliminato ed attualmente le autorimesse stesse accedono da una strada vicinale che ricade sulla particella 204 in ditta sempre a quest'ultima società. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate ([allegato 128](#)).

22.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda non residenziale coperta mq 26,80

22.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

- L'originario edificio in cui attualmente insiste l'unità immobiliare da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Meolo con i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 senza sub., Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale £ 682.000 – Via Vallio n. NCM Piano T-1, per effetto della denuncia di accatastamento del 24/12/1999 n. C02014.1/1999;
- Per effetto della denuncia di variazione del 19.05.2004 - Pratica n. VE0098689 (n. 10891.1/2004), presentata per ampliamento, l'immobile assumeva i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 sub. 1 – Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale € 352,22 – Via Vallio Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 15.11.2006 - Pratica n. VE0206215 (n. 47975.1/2006), presentata per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

l'immobile assume l'attuale consistenza e categoria con i seguenti dati:

Foglio 6 particella 75 sub. 14 – Categoria C/6, Classe 4[^], consistenza mq 28, rendita catastale € 30,37 – Via Vallio, Piano S1;

- Per effetto della variazione di toponomastica d'ufficio, del 21.08.2017 - Pratica n. VE0082075 (n. 25575.1/2017), l'immobile assume i seguenti dati attuali:

Foglio 6 particella 75 sub. 14 – Categoria C/6, Classe 4[^], consistenza mq 28, rendita catastale € 30,37 – Via Vallio n. 143 Piano S1;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 03 dicembre 2010, repertorio 16352;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 14 e alle precedenti visure storiche della p.lla 75 sub. 1 e della particella 75 senza sub. (allegato 129).

22.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/201;
- l'art. 48, comma 5-bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, in base al quale a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.);
- l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “lottizzazione abusiva”;
- il vigente P.I. (ex P.R.G.) con annesse Norme di Attuazione;

l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Parte "E2" (ZONA AGRICOLA) - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA Parte "P.PR." PARCHI PRIVATI.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meolo (VE) Settore III Infrastrutture ed Urbanistica – in data 24 marzo 2022 al protocollo n. 0003083, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 112).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Autorizzazione edilizia n. 24/02 del 13 luglio 2002 prot. 7353 per richiesta di apertura di passo carraio (allegato 113);
- Permesso di costruire n. 202/03 prot. 1283 del 22 giugno 2004 rilasciato per la demolizione di edifici accessori e la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio principale (allegato 114);
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/05, prot. 3848 del 15 aprile 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 115);
- Denuncia di Inizio Attività n. 202/05, prot. 12289 del 28 novembre 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 116);
- Permesso di costruire n. 166/05 prot. 12835 del 13 dicembre 2005 rilasciato per la eseguire la costruzione di recinzione con nuovi accessi carrai e pedonali (allegato 117);
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/06, prot. 8461 del 16 agosto 2006, in variante al permesso di costruire 166/05 (allegato 118);
- Certificato di agibilità rilasciato in data 30 novembre 2006 al prot. 12340 (allegato 119);
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/07, prot. 1521 del 08 febbraio 2007 (allegato 120);

22.5 REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 130):
 - non risulta completa la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato "D" esatto), e al numero d'interno (ad oggi mancante: errato/ interno "6": esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 129):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante

/Fabbricato "D" esatto), al civico (ad oggi 143: errato/snc: esatto) e al numero d'interno (ad oggi mancante / interno "6" esatto);

- La consistenza dell'unità immobiliare rinvenuta da misurazione diretta e confermata dall'elaborato progettuale è pari a mq 25,16, approssimata per difetto a mq 25. Dalla visura catastale risulta essere di 28 mq. La rettifica di tale consistenza comporta la riduzione della rendita catastale da € 30,37 ad € 27,12.

Conclusioni sulla regolarità catastale:

La regolarità catastale potrà essere conseguita attraverso la presentazione di una variazione che regolarizzi l'incongruenza relativa alla consistenza attualmente riportata in atti.

Regolarità Urbanistica:

Le dimensioni dell'autorimessa rilevate da misurazione diretta corrispondono in tolleranza all'elaborato progettuale allegato al titolo edilizio rilasciato.

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Si attesta la regolarità urbanistica dell'immobile. Si segnala tuttavia che la modifica dell'ingresso carrabile in funzione dell'esproprio sopradescritto, ha comportato la modifica della rampa d'accesso rispetto all'ultimo titolo rinvenuto. La difformità è riconducibile all'intero condominio e andrà regolarizzata indipendentemente dalla presente unità immobiliare.

IMMOBILE N. 23

23.1 DESCRIZIONE:

Nel Comune di Meolo (VE), immobile a destinazione abitativa situato ai piani terra, primo ed interrato del condominio di Via Vallio n. 143/A, avente accesso attraverso cancello carrabile dalla strada interna condominiale e cancello pedonale dal viottolo comune che costeggia a nord il giardino privato. Nell'elaborato progettuale, l'abitazione è contraddistinta con il numero di interno G/7. Confina con la strada interna condominiale (sub. 2), con l'abitazione int. F/6 sub. 20, con la particella 204 per due lati, con l'autorimessa sub.14 (in ditta alla Immobiliare S. Monica s.r.l.), con cui è comunicante attraverso una porta tagliafuoco, salvo altri. Si sviluppa su due piani, di cui uno fuori terra e uno entro terra uniti fra di loro con scala interna in legno. Risulta essere così composta: al piano terra da soggiorno/pranzo, angolo cottura, 2 camere, bagno e corte esclusiva; al piano interrato da magazzino, cantina, lavanderia. Il condominio di cui è facente parte l'unità è composto di cinque fabbricati, di cui rispettivamente tre in aderenza (A, B e C) divisi cielo terra, sviluppantesi su due piani fuori terra e altri due in aderenza (D ed E) lievemente staccati dai primi tre (con un portico che li

unisce) e sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno entro terra. La struttura portante dei cinque fabbricati è in cemento armato e muratura, le coperture sono a tetto a doppia falda con struttura portante in legno. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in gran parte e in minima parte con listelli di cortina. L'unità in questione è localizzata ai piani terra e seminterrato del fabbricato "D". Le tamponature esterne dell'unità sono in muratura ordinaria, rifinite ad intonaco civile in parte ed in parte con listelli di cortina. All'interno, le pareti sono rifinite in intonaco civile tinteggiate bianche. I soffitti al piano terra sono in legno (travi e tavolato) a faccia vista. Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro (finestre) e in legno (i portelloni). Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti dei bagni sono in monocottura, come sono in monocottura le parti maiolicate dell'angolo cottura. I cancelli di accesso esterni sono in ferro di cui quello carrabile è scorrevole, non dotato di apertura automatizzata. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione, presumendo che non sia mai stata abitata. Fermo restando che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici, lo stato di fatto e di rifinitura ne fa presumere almeno la completezza. Si segnala che sul soffitto del vano scala di comunicazione fra i piani, esiste un tavolato non fissato e di natura diversa rispetto al resto del soffitto, che lascia presumere la futura ispezionabilità del sottotetto. Non è stato possibile accedervi in sede di sopralluogo. Il sottotetto peraltro non è rappresentato in nessuna planimetria progettuale ma se ne evince la presenza dalla sezione A-A Fabbricato F-E nell'elaborato grafico allegato al P.d.c. 202/2003 e nella D.I.A 70/2005, con indicata un'altezza media di h. 1,50. Per maggiori dettagli si rimanda alle foto allegate (allegato 131).

23.2 CONSISTENZE:

Superficie utile lorda residenziale coperta piano terra	mq	72,50
Superficie utile lorda non residenziale coperta piano S1	mq	41,10
Superficie scoperta (giardino) nominale	mq	244,00

23.3 CRONISTORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

Riferimenti al censimento dell'unità immobiliare:

Al NCT:

- L'area su cui insiste il condominio è ad oggi contraddistinta al foglio 6 con la particella **75** di superficie pari a **ha 00.22.34**, qualità Ente Urbano, senza redditi ottenuta per effetto:
 - della fusione eseguita con tipo mappale del 29/11/2012 – Pratica n. VE00188737 (n.

188737.2/2012) con la **particella 199** di Ha **00.01.71** – Qualità Ente Urbano, senza redditi, che modificava la precedente consistenza della originaria **particella 75 di Ha. 00.20.63**;

- dal precedente frazionamento del 20/01/2011 – Pratica n. VE0006904 (n. 6904.1.2011) che scorporava la **particella 147 di 00.02.11** – Qualità Ente Urbano che modificava la precedente consistenza della **particella 75 di Ha 00.22.74**;
- dalla sua costituzione 14/05/2004 Pratica n. VE0078218 (n. 78218.1.2004) ottenuta per fusione delle particelle:
 - **6 di ha 00.19.10** - Qualità F.R. senza redditi, costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975;
 - **76 di ha 00.00.07** – Qualità Prato, Classe U - RD. € 0,04, RA € 0,02, ottenuta per frazionamento dell'11.03.2004 – Pratica n. VE0043205 (n. 43205.1./2004) dall'originaria **particella 20 di Ha 00.51.90** – Qualità prato, classe U – RD € 29,12, RA € 17,42 costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975;
 - **78 di ha 00.03.57** – Qualità Sem. Arb., Classe 2[^] - RD. € 2,55, RA € 1,84, ottenuta per frazionamento dell'11.03.2004 – Pratica n. VE0043205 (n. 43205.1/2004) dall'originaria **particella 21 di Ha 01.63.00** – Qualità Sem. Arb. Classe 2[^],– RD 116,47, RA 84,18 costituita già dall'impianto meccanografico del 24/11/1975.

Al NCEU:

- L'originario edificio in cui attualmente insiste l'unità immobiliare da oltre il ventennio era censito al NCEU del Comune di Meolo con i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 senza sub., Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale £ 682.000 – Via Vallio n. NCM Piano T-1, per effetto della denuncia di accatastamento del 24/12/1999 n. C02014.1/1999;
- Per effetto della denuncia di variazione del 19.05.2004 - Pratica n. VE0098689 (n. 10891.1/2004), presentata per ampliamento, l'immobile assumeva i seguenti dati: Foglio 6 particella 75 sub. 1 – Categoria A/3, Classe 1[^], consistenza vani 11, rendita catastale € 352,22 – Via Vallio Piano T-1;
- Per effetto della variazione del 15.11.2006 - Pratica n. VE0206215 (n. 47975.1/2006), presentata per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, l'immobile assume i seguenti dati:

Foglio 6 particella 75 sub. 21 – Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 4,5, rendita catastale € 325,37 – Via Vallio, Piano T;

- Per effetto della variazione del 09.10.2007 - Pratica n. VE0260888 (n. 47976.1/2006), seguita alla rettifica di classamento ai sensi del DM 701/94, l'immobile assume i seguenti dati:

Foglio 6 particella 75 sub. 21 – Categoria A/2, Classe 1[^], consistenza vani 6,0, rendita catastale € 371,85 – Via Vallio, Piano T;

- Per effetto della variazione del 29.04.2009 - Pratica n. VE0089826 (n. 12880.1/2009), presentata per divisione, l'immobile assume i seguenti dati:

Foglio 6 particella 75 sub. 25 – Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 4,5, rendita catastale € 325,37 – Via Vallio, Piano S1-T;

- Per effetto della variazione di toponomastica d'ufficio, del 21.08.2017 - Pratica n. VE0082088 (n. 25585.1/2017), l'immobile assume i seguenti dati attuali:

Foglio 6 particella 75 sub. 25 – Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 4,5, rendita catastale € 325,37 – Via Vallio n. 143 Piano S1-T;

Riferimenti all'intestazione catastale:

L'immobile risulta attualmente intestato a “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261 – proprietaria per 1/1, per effetto di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio FAVALORO Antonio di Paese (TV) in data 03 dicembre 2010, repertorio 16352;
- Successivo atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio PETROSSO Riccardo di Udine in data 18 ottobre 2018, repertorio 71506.

Per le precedenti intestazioni risultanti in catasto entro il ventennio, si fa espresso riferimento alla visura storica dell'attuale sub. 25 e alle precedenti visure storiche della p.lla 75 sub. 1 e della particella 75 senza sub. (allegato 132).

23.4 RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Visto:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/201;
- l'art. 48, comma 5-bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, in base al quale a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.);
- l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "lottizzazione abusiva";
- il vigente P.I. (ex P.R.G.) con annesse Norme di Attuazione;

l'area in cui ricade l'edificio dove è ricompresa l'unità immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Parte "E2" (ZONA AGRICOLA) - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA Parte "P.PR." PARCHI PRIVATI.

Per quanto non espressamente specificato, anche in relazione ai vincoli imposti, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meolo (VE) Settore III Infrastrutture ed Urbanistica – in data 24 marzo 2022 al protocollo n. 0003083, che in forma integrale si allega alla presente relazione (allegato 112).

Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- Autorizzazione edilizia n. 24/02 del 13 luglio 2002 prot. 7353 per richiesta di apertura di passo carraio (allegato 113);
- Permesso di costruire n. 202/03 prot. 1283 del 22 giugno 2004 rilasciato per la demolizione di edifici accessori e la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio principale (allegato 114);
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/05, prot. 3848 del 15 aprile 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 115);
- Denuncia di Inizio Attività n. 202/05, prot. 12289 del 28 novembre 2005, in variante al permesso di costruire 202/03 (allegato 116);
- Permesso di costruire n. 166/05 prot. 12835 del 13 dicembre 2005 rilasciato per la eseguire la costruzione di recinzione con nuovi accessi carrai e pedonali (allegato 117);
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/06, prot. 8461 del 16 agosto 2006, in variante al permesso di costruire 166/05 (allegato 118);
- Certificato di agibilità rilasciato in data 30 novembre 2006 al prot. 12340 (allegato 119);
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/07, prot. 1521 del 08 febbraio 2007 (allegato 120);

23.5 REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA:

Regolarità Catastale:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

- Nella planimetria catastale (allegato 133):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato "D" esatto), al numero d'interno (ad oggi mancante/Interno G/7 esatto) e al civico (ad oggi 143 errato/civ. 143/A esatto);
- Nella visura meccanografica (allegato 132):
 - non risulta esatta la toponomastica relativamente al fabbricato (ad oggi mancante /Fabbricato "D" esatto), al numero d'interno (ad oggi mancante/interno G/7 esatto) e al civico (ad oggi 143 errato/civ. 143/A esatto);
 - al piano interrato la finestra del magazzino prospiciente l'intercapedine risulta diversamente posizionata.

Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Regolarità Urbanistica:

Dal confronto fra i titoli edilizi depositati e lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- Alcuni vani finestra differiscono per posizione e/o dimensionamento;
- Il giardino pertinenziale riportato nei grafici progettuali non corrisponde allo stato dei luoghi nel tratto in prossimità del cancello carrabile;

Conclusioni sulla regolarità urbanistica:

Rispetto ai titoli edilizi si rilevano le sopra descritte difformità, la cui regolarizzazione è subordinata alla presentazione di un nuovo titolo edilizio a sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

B. VALUTAZIONE DEI COMPENDEI IMMOBILIARI

B.1 CRITERI GENERALI

B.1.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm) e alla metà dei muri in comunione con altre unità immobiliari. Per i soli posti auto è stata considerata la superficie netta utile.

Alla superficie “utile lorda” di ciascun immobile verrà applicato:

- Un coefficiente di destinazione al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Abitazioni	1,00
Uffici	1,00
Box pertinenziali collegati ai vani principali	0,60
Box pertinenziali non collegati ai vani principali	0,55
Cantina/deposito pertinenziali collegati ai vani principali	0,50
Ripostiglio sottoscala	0,30
Box non pertinenziali	1,00
Posti auto coperti non pertinenziali	1,00
Posti auto scoperti non pertinenziali	0,95
Area coperta esclusiva a parcheggio	0,70
Portico	0,35
Balconi	0,25
Corte esclusiva	0,10
Giardino	0,15

- Un coefficiente di piano per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Piano Interrato	- 25%	- 25%
Piano Terra o rialzato	- 10 %	- 10%
Piano Primo	- 10 %	- 10%
Piano Secondo	- 3 %	- 15%
Piano Terzo	+ 0 %	- 20%

Piani superiori	+ 5%	- 30%
-----------------	------	-------

- Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'immobile riceve in funzione del piano in cui è dislocato. Si adottano i seguenti parametri:

Molto luminoso	+ 10%
----------------	-------

Luminoso	+ 5 %
----------	-------

Sufficientemente luminoso	+ 0 %
---------------------------	-------

Poco luminoso	- 5 %
---------------	-------

- Un coefficiente di vetustà che terrà conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'edificio:

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	- 15%

- Un coefficiente di stato di conservazione che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	- 10%
Buono Stato	- 0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

B.1.2 VALUTAZIONE DI BASE

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che gli immobili siano liberi e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono

state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it e dal Borsinonet.it;
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, di uffici, di autorimesse e di terreni. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

Laddove l'immobile riveste il carattere di pertinenzialità (immobile 17 dell'immobile 16 – compendio immobiliare n. 14), ovvero non può essere scisso dall'unità principale in quanto internamente collegata ad essa (immobile 4 con l'immobile 3 – compendio immobiliare n. 3 e immobile 22 con l'immobile 23 – compendio immobiliare 19), la valutazione è stata riferita al valore delle unità principali opportunamente omogeneizzato con i coefficienti di destinazione.

B.1.3 VALUTAZIONE FINALE

Alla valutazione di base, calcolata quindi su situazioni di immobili generalizzati nella media del mercato immobiliare, sarà applicato un ulteriore *coefficiente di merito* che sinteticamente

raccolga, in un unico valore, evidentemente variabile di volta in volta, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente e catastalmente conforme laddove non lo sia (secondo quanto riportato nei precedenti paragrafi);
- per ultimarne i lavori più importanti laddove incompleti o necessari per recuperare una benché minima funzionalità laddove non esista (vedasi grado di rifinitura nelle descrizioni singole);
- per ultimarne e/o rendere funzionanti gli impianti tecnologici laddove non ultimati o mancanti, ribadendo che è non è stato possibile valutarne le rispettive condizioni e funzionalità;

B.2 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI COMPENDI IMMOBILIARI:

Per criteri di economicità e praticità già descritti al paragrafo A, i 23 immobili in perizia, sono stati quindi, ai fini della stima, raggruppati in 19 compendi immobiliari. Nell'ordine:

B.2.1 Stima del compendio immobiliare n. 1 (immobile n. 1 in perizia)

Nel Comune di MAJANO (UD)

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione ufficio contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Via Antonio Zumino n. 9; censito al NCEU del Comune di Majano con i seguenti dati: **Foglio 18 particella 792 senza sub.**

B.2.1.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ **ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 134)**

- Comune di Majano (UD)
- Fascia/zona: Centrale/Zona Centrale
- Codice zona B1
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Uffici

Valore min. €/mq 670,00 Valore medio €/mq 775,00 Valore max €/mq 880,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 775,00.**

➤ **ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 135)**

- Comune di Majano
- Fascia/zona: Centrale

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Uffici/Negozi

Valore min. €/mq 581,00 Valore medio €/mq 697,00 Valore max €/mq 812,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 697,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - BORSINONET – (allegato 136)

- Comune di Majano
- Fascia/zona: Centrale
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Uffici (in buono stato)

Valore min. €/mq 610,00 Valore medio €/mq 706,00 Valore max €/mq 801,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 706,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA

Non sono stati rinvenuti annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche potevano compararsi all'unità in valutazione.

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per gli Uffici: Valore **€/mq 750,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq $(775//00 + 697//00 + 706//00 + 750//00) : 4 = \text{€/mq } 732,00$

arrotondato per difetto ad **€/mq 730,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile lorda coperta mq 220,00
- Superficie portico mq 4,50
- Superficie nominale scoperta mq 102,50

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Ufficio 1,00
- Portico 0,35
- Superficie scoperta (corte esclusiva) 0,10

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: - 10% (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Stato scadente: – 15% (0,85 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare: – 10% (0,90 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\text{S.V.} = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq} [(220 \times 1,00) + (4,50 \times 0,35) + (102,50 \times 0,10)] \\ \times (0,90 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,90) = \text{mq } 231,82 \times 0,723 = \text{mq } \mathbf{167.59}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\text{VB} = \text{SV} \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 167,59 \times \text{€ } 730,00 = \text{€ } \mathbf{122.340,70}$$

B.2.1.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,85 per la necessità di lavori di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria ed interventi tecnici atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà

$$\text{Valore finale (VF)} = \text{VB} \times 0,85 = \text{€ } 122.340,70 \times 0,85 = \text{€ } 103.989,59$$

arrotondato per eccesso ad **€ 104.000,00**

B.2.1.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 1 in € 104.000,00

B.2.2 Stima del compendio immobiliare n. 2 (immobile n. 2 in perizia)

Nel Comune di TARCENTO (UD)

- Proprietà per 1/1 del lotto di terreno inedificato, della superficie catastale nominale di **HA 00.22.10** avente accesso da Via Coia di Levante snc in angolo con Via Giavitto; censito al NCT del Comune di Tarcento con i seguenti dati: **Foglio 18 particella 838 senza sub;**

B.2.2.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M..1) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 137)

Sono stati rinvenuti n. 7 annunci di vendita riguardanti terreni che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione, ovvero terreni edificabili con un indice ricompreso fra lo 0,80 e 1,20 mc/mq. Si prende in considerazione il valore medio di €/mc 45,00 x mc 2210

realizzabili (indice di edificabilità pari a 1 mc/mq), ottenendo un valore complessivo pari ad € **99.450,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - STIMA ANALITICA

Secondo criterio di stima sulla proiezione del valore del prodotto finito. Attribuendo il valore base al mq sul costruito desunto. Si considera la destinazione d'uso residenziale in coerenza con la destinazione prevalente della convenzione da stipularsi (vedasi certificato di destinazione urbanistica)

DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. Dell'agenzia Delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 138)

- Comune di Tarcento (UD)
- Fascia/zona: Centrale/ZONA ESTERNA AL CENTRO.
- Codice zona B2
- Microzona 1
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 750,00 Valore medio €/mq 875,00 Valore max €/mq 1000,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 1000,00** in quanto trattasi di nuova edificazione.

È stata applicata la seguente formula:

$$V.V.T. = \frac{(S.U.L.R. \times V/mq \times C.D \times I.V.T.)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V.V.T = Valore Venale del terreno

S.U.L.R. = Superficie Utile Lorda Realizzabile

V/mq = Valore di mercato attuale al mq (dell'opera ultimata)

I.V.T. = Incidenza del valore del terreno (espressa in percentuale) confrontata con il prezzo dell'opera ultimata

r = Tasso di interesse legale attuale pari al 1,25% annuo

n = Numero degli anni stimati (1), necessari alla realizzazione dell'opera

Nella fattispecie:

S.U.L.R. = mq 690,00 (superficie realizzabile)

V/mq = € 1000,00 (valore finale di € 690.000 mq realizzabili)

I.V.T. = pari al 20,00% (valore soggettivo sintetico scelto fra l'intervallo

del 10% e 30%) (più frequentemente utilizzato nei metodi di stima con il valore di trasformazione per gli immobili ad uso residenziale).

Si avrà

$$V.V.T. = \frac{(mq\ 690 \times \text{€/mq}\ 1000,00 \times 25,0\%)}{(1+1,25)^{2,25}} = \frac{\text{€}\ 172.500}{2,25} = 76.666,66$$

Arrotondato per eccesso a **€ 76.700**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per terreni edificabili: Valore €/mc 40,00 x mc 2210 realizzabili = **€ 88.400,00**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dalla media matematica dei tre valori delle analisi di mercato così come sopra attribuiti. Si avrà:

$$VB = (A.M. 1 + A.M. 2 + A.M. 3) = \text{€}\ (99.450,00 + 76.700,00 + 88.400,00) = \text{€}\ \mathbf{88.183,33}$$

B.2.2.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di merito pari a 0,90 in quanto l'edificazione nel terreno è comunque subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo ed all'approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area compresa nei perimetri della convenzione. Per cui si avrà;

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 0,90 = \text{€}\ 88.183,33 \times 0,90 = \text{€}\ 79.365,00$$

arrotondato per difetto ad **€ 79.350//00**

B.2.2.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 2 in € 79.350,000

B.2.3 Stima del compendio immobiliare n. 3 (immobili n. 3 e 4 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani terra e primo a destinazione ufficio, avente accesso da Vicolo Gorgo 15, contraddistinto con il numero di interno 1, censito al NCEU del Comune di Udine **al Foglio 34 particella 235 sub. 89;**
- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58, censito al NCEU del Comune di Udine **al Foglio 34 particella 235 sub. 90;**

B.2.3.1. Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 139)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: Centrale/V. GORGHI, P.ZZA 1° MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V. ANTON, V.COSATTINI, V.DEL GELSO.
- Codice zona B2
- Microzona 1
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Uffici

Valore min. €/mq 1450,00 Valore medio €/mq 1750,00 Valore max €/mq 2050,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1750,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 140)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: Centrale: V. EUROPA UNITA, V.LE XXIII MARZO, V.LE TRIESTE, V.LE CACCIA, V.LE LEDRA, V.LE DUODO, V.LE DELLE FERRIERE.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Uffici/Negozi

Valore min. €/mq 1075,00 Valore medio €/mq 1371,00 Valore max €/mq 1668,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1371,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (allegato 141)

- Comune di Udine
- Zona: Centrale/V. GORGHI, P.ZZA 1° MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V. ANTON, V.COSATTINI, V.DEL GELSO
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Uffici (in buono stato)

Valore min. €/mq 1457,00 Valore medio €/mq 1866,00 Valore max €/mq 2276,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1866,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 142)

Sono stati rinvenuti N. 7 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all’unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1503,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

É stato attribuito il seguente valore:

Per gli Uffici: Valore €/mq **1600,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (1750//00 + 1371//00 + 1866//00 + 1503//00 + 1600//00): 5 = 1.618,00

arrotondato per eccesso ad €/mq 1620,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

IMMOBILE 3 - UFFICIO

Consistenze (C):

- Superficie utile lorda coperta piano terra mq 32,00
- Superficie utile lorda coperta piano primo mq 335,30

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Ufficio 1,00

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra e Primo: -0,10% (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Stato scadente: - 15% (0,85 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare: - 10% (0,90 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

**S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC = mq (367,30 x 1,00) x (0,90 x 1,05 x 0,85 x 0,90) =
mq 367,30 x 0,723 = mq 265,53**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 265,53 x € 1620,00 = € 430.158,60

IMMOBILE 4 - AUTORIMESSA

Consistenze (C):

Autorimessa pertinenziale mq 48,40

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Box auto pertinenziale collegato ai vani principali 0,60

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: - 0,10% (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

Sufficientemente luminoso: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

Edificio di età oltre 40 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$S.V. = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = mq [(48,40 \times 0,60)] \times (0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00)$
mq 29,04 x 0,900 = **mq 26,14**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 26,14 x € 1620 = € 42.346,80

B.2.3.2. Calcolo del valore finale (VF):

IMMOBILE 3 - UFFICIO

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,90 per la necessità di lavori di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria ed interventi tecnici atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB X 0,95 = € 430.158,60 x 0,90 = € 387.142,74

arrotondato per eccesso ad € **387.150//00**

IMMOBILE 4 - AUTORIMESSA

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 per la necessità di lavori di manutenzione ordinaria ed interventi tecnici atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB x 0,95 = € 42.346,80 x 0,95 = € 40.229,46

arrotondato per eccesso ad € **40.250,00**

B.2.3.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 3 in

€ (387.150,00 + 40.250,00) = € 427.400,00

B.2.4 Stima del compendio immobiliare n. 4 (Immobile n. 5 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani terra e primo. a destinazione abitazione avente

accesso da Via Gemona n. 42, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 33**
particella 601 sub. 19;

B.2.4.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.
dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 143)

- Comune di Udine (UD)
- Zona: Centrale/V. GORGHI, P.ZZA 1° MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V. ANTON, V.COSATTINI, V.DEL GELSO
- Codice zona B2
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Microzona 1
- Destinazione Residenziale – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1600,00 Valore medio €/mq 1850,00 Valore max €/mq 2100,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1850,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 144)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: Centrale: V. EUROPA UNITA, V.LE XXIII MARZO, V.LE TRIESTE, V.LE CACCIA, V.LE LEDRA, V.LE DUODO, V.LE DELLE FERRIERE.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazione

Valore min. €/mq 1516,00 Valore medio €/mq 1797,00 Valore max €/mq 2077,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1797,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 - DA “BORSINONET” – (allegato 145)

- Comune di Udine
- Zona: Centrale/V. GORGHI, P.ZZA 1° MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V. ANTON, V.COSATTINI, V.DEL GELSO
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione abitazioni civili (in buono stato)

Valore min. €/mq 1457,00 Valore medio €/mq 1775,00 Valore max €/mq 2094,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1775,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 - ANNUNCI DI VENDITA – (Allegato 146)

Sono stati rinvenuti N. 9 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono

compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2468,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per le abitazioni: Valore €/mq **2300,00**

valutazione.

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (1850//00 + 1797//00 + 1775//00 + 2468//00 + 2300//00): 5 = €/mq 2038,00,00

arrotondato per eccesso ad €/mq 2040,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

Superficie utile lorda residenziale coperta piano terra	mq	53,10
Superficie utile lorda non residenziale (cantina) coperta piano terra	mq	13,50
Superficie utile lorda residenziale coperta piano primo	mq	57,90

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione 1,00
- Cantina/deposito collegati ai vani principali 0,50

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra e Primo: - 10% (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Poco luminoso: - 5% (0,95 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - ottimo stato: + 10 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato: + 5% (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC = mq [(53,10 x 1,00) + (13,50 x 0,50) + (57,90 x 1,00)]
x (0,90 x 0,95 x 1,10 x 1,05) = mq 117,75 x 0,987 = **mq 116,22**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 116,22 x € 2040,00 = **€ 237.088,80**

B.2.4.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 per la

necessità di lavori di ripristino ed interventi tecnico-legali atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB X 0,85 = € 237.088,80 x 0,95 = € 225.234,36

arrotondato per eccesso ad € **225.250,00**

B.2.4.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 4 in € 225.250,00

B.2.5 Stima del compendio immobiliare n. 5 (immobile n. 6 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Via Orsaria n. 65, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 18;**

- **B.2.5.1 Calcolo del valore di base (VB):**

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 147)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Codice zona D2
- Microzona 3
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Posti auto coperti

Valore min. €/mq 310,00 Valore medio €/mq 360,00 Valore max €/mq 410,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 410,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 148)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Box e posti auto

Valore min. €/mq 424,00 Valore medio €/mq 538,00 Valore max €/mq 652,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 652,00**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq \ 14,00 \times \text{€} \ 700,00 = \text{€} \ 9800,00$$

B.2.5.2 Calcolo del valore finale (VF):

Valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€} \ 9.800,00 \times 1,00 = \text{€} \ 9800,00$$

B.2.5.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 5 in € 9.800,00

B.2.6 Stima del compendio immobiliare n. 6 (immobile n. 7 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 25**;

B.2.6.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 147)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO
- Codice zona D2
- Microzona 3
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Posti auto coperti

Valore min. €/mq 310,00 Valore medio €/mq 360,00 Valore max €/mq 410,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 410,00**

- ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 148)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$S.V. = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = mq (14,00 \times 1,00) \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = mq 14,00 \times 1,00 = \mathbf{mq 14,00}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq 14,00 \times \text{€ } 700,00 = \mathbf{\text{€ } 9800,00}$$

B.2.6.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€ } 9.800,00 \times 1,00 = \mathbf{\text{€ } 9800,00}$$

B.2.6.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 6 in € 9.800,00

B.2.7 Stima del compendio immobiliare n. 7 (immobile n. 8 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Orsaria n. 65, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 32;**

B.2.7.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 147)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO
- Codice zona D2
- Microzona 3
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Posti auto scoperti

Valore min. €/mq 235,00 Valore medio €/mq 272,50 Valore max €/mq 310,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 310,00**

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di 1 - 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$S.V. = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq} (14,00 \times 0,95) \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \text{mq} 13,30 \times 1,00 = \text{mq } 13,30$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 13,30 \times \text{€ } 390,00 = \text{€ } 5.187,00$$

B.2.7.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Ovvero, si compensa la detrazione del 1% stimata per dar corso allo “spostamento materiale” delle strisce di delimitazione del posto, con il vantaggio della migliore posizione (più vicina ai cancelli di entrata del fabbricato, rispetto ai tre posti auto di cui appresso). Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€ } 5.187,00 \times 1,00 = \text{€ } 5.187,00$$

arrotondato per eccesso ad **€ 5.200//00**

B.2.7.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 7 in € 5.200,00

B.2.8 Stima del compendio immobiliare n. 8 (immobile n. 9 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Orsaria n. 65, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 33;**

B.2.8.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 147)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Codice zona D2

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posti auto scoperti non pertinenziali 0,95

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di 1 - 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\text{S.V.} = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq} (14,00 \times 0,95) \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \text{mq} 13,30 \times 1,00 = \text{mq } \mathbf{13,30}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\text{VB} = \text{SV} \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 13,30 \times \text{€ } 390,00 = \text{€ } \mathbf{5.187,00}$$

B.2.8.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = \text{VB} \times 1,00 = \text{€ } 5187,00 \times 1,00 = \text{€ } 5.187,00$$

arrotondato per eccesso ad **€ 5.200//00**

B.2.8.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 8 in € 5.200,00

B.2.9 Stima del compendio immobiliare n. 9 (immobile n. 10 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 34;**

B.2.9.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 147)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO
- Codice zona D2
- Microzona 3
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Posti auto scoperti

Valore min. €/mq 235,00 Valore medio €/mq 272,50 Valore max €/mq 310,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 310,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 148)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Box e posti auto scoperti

Valore min. €/mq 180,00 Valore medio €/mq 225,00 Valore max €/mq 269,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 269,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET– (allegato 149)

- Comune di Udine
- Zona: RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Posti auto scoperti (in buono stato)

Valore min. €/mq 118,00 Valore medio €/mq 141,00 Valore max €/mq 164,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 164,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 - ANNUNCI DI VENDITA

Non Sono stati rinvenuti annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

➤ ANALISI DI MERCATO 5 - VALORE SOGGETTIVO

É stato attribuito il seguente valore:

Per i posti auto scoperti: Valore €/mq 800,00

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (310//00 + 269//00 + 164//00 + 800//00): 4 = €/mq 385,75

arrotondato per eccesso ad €/mq 390,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile netta mq 14,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posti auto scoperti non pertinenziali 0,95

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di 1 - 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$S.V. = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq } (14,00 \times 0,95) \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) =$
 $\text{mq } 13,30 \times 1,00 = \text{mq } 13,30$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 13,30 \times \text{€ } 390,00 = \text{€ } 5.187,00$

B.2.9.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€ } 5.187,00 \times 1,00 = \text{€ } 5.187,00$

arrotondato per eccesso ad € 5.200,00

B.2.9.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 9 in € 5.200,00

B.2.10 Stima del compendio immobiliare n. 10 (immobile n. 11 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Via Orsaria n. 65, censito

al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 35**;

B.2.10.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 147)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Codice zona D2
- Microzona 3
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Posti auto scoperti

Valore min. €/mq 235,00 Valore medio €/mq 272,50 Valore max €/mq 310,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 310,00**

- ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 148)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Box e posti auto scoperti

Valore min. €/mq 180,00 Valore medio €/mq 225,00 Valore max €/mq 269,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 269,00**

- ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (allegato 149)

- Comune di Udine
- Zona: RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Posti auto scoperti (in buono stato)

Valore min. €/mq 118,00 Valore medio €/mq 141,00 Valore max €/mq 164,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 164,00**.

- ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA

Non Sono stati rinvenuti annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all’unità in valutazione.

- ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

É stato attribuito il seguente valore:

Per i posti auto scoperti: Valore €/mq **800,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (310//00 + 269//00 + 164//00 + 800//00): 4 =

€/mq 385,75 arrotondato per eccesso ad €/mq 390,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile netta mq 14,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posti auto scoperti non pertinenziali 0,95

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di 1 - 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

**S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC = mq (14,00 x 0,95) x (1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) =
mq 13,30 x 1,00 = mq 13,30**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 13,30 x € 390,00 = € 5.187,00

B.2.10.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB X 1,00 = € 5187,00 x 1,00 = € 5.187,00

arrotondato per eccesso ad **€ 5.200//00**

B.2.10.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 10 in € 5.200,00

B.2.11 Stima del compendio immobiliare n. 11 (immobile n. 12 in perizia)

Nel Comune di UDINE

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 10, avente accesso da Via Morsano n. 22, censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 56 particella 1543 sub. 44**;

B.2.11.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 151)

- Comune di Udine (UD)
- Fascia/zona: PERIFERICA/ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Codice zona D2
- Microzona 3
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Box

Valore min. €/mq 475,00 Valore medio €/mq 552,50 Valore max €/mq 630,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 630,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - DAL BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 152)

- Comune di Udine
- Fascia/zona: ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Box e posti auto

Valore min. €/mq 424,00 Valore medio €/mq 538,00 Valore max €/mq 652,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 652,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - DA BORSINONET – (allegato 153)

- Comune di Udine
- Zona: RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Box (in buono stato)

Valore min. €/mq 437,00 Valore medio €/mq 528,00 Valore max €/mq 619,00

Si prende in considerazione il valore massimo in quanto ritenuto più vicino al reale prezzo di mercato di **€/mq 528,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 154)

È stato rinvenuto N. 1 annuncio di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il suo valore di **€/mq 960,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per le autorimesse: Valore **€/mq 1000,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (630//00 + 652//00 + 619//00 + 960//00 + 1000//00): 5 =

€/mq 772,20 arrotondato per difetto ad €/mq 770,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - Superficie lorda utile | mq 16,00 |
| - Area coperta esclusiva a parcheggio | mq 17,00 |

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- | | |
|---------------------------------------|------|
| - Box auto non pertinentiali | 1,00 |
| - Area coperta esclusiva a parcheggio | 0,70 |

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di 1 - 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC = mq [(16,00 x 1,00) + (17,00 X 0,70)] x (1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) = mq 27,90 x 1,00 = mq 27,90

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 27,90,00 x € 770,00 = € 21.483,00

B.2.11.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto

non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB X 1,00 = € 21.483,00 x 1,00 = € 21.483,00 arrotondato per eccesso ad € **21.500,00**

B.2.11.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 11 in € 21.500,00

B.2.12 Stima del compendio immobiliare n. 12 (immobile n. 13 in perizia)

Nel Comune di CODOGNE' (TV)

- Proprietà per 29997/250000 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Vittorio Veneto antistante il civico 77, censita al NCEU del Comune di Codognè alla **Sezione B Foglio 5 particella 510 sub. 4;**

Precisazioni sulla stima del compendio

Si ritiene che il presente compendio immobiliare, per la sua indissolubilità con il condominio del quale è pertinente e legato da un regolamento di condominio che ne sancisce l'uso a favore di coloro i quali ne fanno parte, possa essere verosimilmente venduto soltanto al condominio stesso. Per i motivi di cui alla descrizione e ai titoli urbanistici, si ritiene di stimare l'area come area a parcheggio.

B.2.12.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 155)

- Comune di Codognè (TV)
- Fascia/zona: CENTRALE/CENTRALE.
- Codice zona B1
- Microzona 1
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Autorimesse

Non è presente la quotazione per i posti auto scoperti

- ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 156)

- Comune di Codognè
- Fascia/zona: ZONA CENTRALE
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Box e posti auto scoperti

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 185,25 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 46312,50$$

B.2.12.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,90 per la necessità di interventi tecnici atti alla regolarizzazione di quanto catastalmente difforme e per quantificare il deprezzamento dovuto alla comunione della proprietà con soggetti terzi e quindi alla disponibilità condizionata del bene. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€ } 46312,50 \times 0,90 = \text{€ } 41681,25$$

Detto importo si riferisce al valore della quota di 1/1 e pertanto lo stesso dovrà dividersi secondo la quota di proprietà dell'Immobiliare S. Monica s.r.l. pari a 29.997/250.000. Per cui si avrà:

$$\frac{\text{Valore in €}}{\text{Quota complessiva}} \times \text{Quota di proprietà} =$$

$$\text{€ } \frac{41681,25}{250.000} \times 29.997 = \text{€ } 5001,25 \text{ arrotondato per difetto ad € } 5.000,00$$

B.2.12.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 12 in € 5.000,00

B.2.13 Stima del compendio immobiliare n. 13 (immobili n. 14 e 15 in perizia)

Nel Comune di SILEA (TV)

- Proprietà per 1/2 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36/B, censita al NCEU del Comune di Udine alla **Sezione A Foglio 9 particella 135 sub. 28;**
- Proprietà per 1/2 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36/A, censita al NCEU del Comune di Udine alla **Sezione A Foglio 9 particella 135 sub. 29;**

Precisazioni sulla stima del compendio

Si ritiene che al presente compendio immobiliare possa solo attribuirsi un valore simbolico, al di sotto del più probabile valore di mercato, poiché le due aree urbane che lo compongono,

per la loro attiguità, per la loro minima consistenza, per la loro indissolubilità con il condominio del quale sono pertinenti, possano essere soltanto vendute al condominio stesso, oppure cedute gratuitamente al Comune di Silea.

B.2.13.1 Calcolo del valore finale (VF):

Per quanto sopra, si ritiene che al lotto n. 13, possa attribuirsi soltanto un valore non superiore ai €/mq 20,00 che moltiplicato per i 6 mq complessivi (5 + 1) dà un valore totale pari ad € **120,00**.

Detto importo si riferisce al valore della quota di 1/1 e pertanto lo stesso dovrà dividersi secondo la quota di proprietà dell'Immobiliare S. Monica s.r.l. pari ad 1/2. Per cui si avrà:

$$\frac{\text{Valore in €}}{\text{Quota complessiva}} \times \text{Quota di proprietà} =$$
$$\text{€ } \frac{120,00}{2} \times 1 = \text{€ } \mathbf{60,00}$$

B.2.13.2 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 13 in € 60,00

B.2.14 Stima del compendio immobiliare n. 14 (immobili n. 16 e 17 in perizia)

Nel Comune di ZENSON DI PIAVE (TV)

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terzo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15, censita al NCEU del Comune di Zenson di Piave al **Foglio 5 particella 216 sub. 29;**
- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 29, avente accesso da Via dell'Ansa snc, censita al NCEU del Comune di Zenson di Piave al **Foglio 5 particella 216 sub. 21;**

B.2.14.1. Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 158)
 - Comune di Zenson di Piave (TV)
 - Fascia/zona: Centrale/CENTRALE.
 - Codice zona B1
 - Microzona 1

- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 920,00 Valore medio €/mq 1035,00 Valore max €/mq 1150,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1035,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 159)

- Comune di Zenson di Piave
- Fascia/zona: Centrale
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazioni

Valore min. €/mq 921 Valore medio €/mq 1057,00 Valore max €/mq 1193,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1057,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (allegato 160)

- Comune di Zenson di Piave (TV)
- Zona: Centrale
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazione (in ottimo stato)

Valore min. €/mq 906,00 Valore medio €/mq 997,00 Valore max €/mq 1088,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 997,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 161)

Sono stati rinvenuti N. 4 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 806,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

É stato attribuito il seguente valore:

Per le abitazioni: Valore **€/mq 1000,00**

MEDIA DELLE FONTI E VALORE €/MQ DI BASE

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (1035//00 + 1057//00 + 997//00 + 806//00 + 1000//00): 5 = €/mq 979,00

€/mq 979,00 arrotondato per eccesso ad €/mq 980,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

IMMOBILE 16 - ABITAZIONE

Consistenze (C):

- | | | |
|---|----|-------|
| - Superficie utile lorda residenziale coperta | mq | 92,70 |
| - Superficie scoperta (balcone) | mq | 6,90 |

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione 1,00
- Balcone 0,25

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terzo (con ascensore): + 0,00% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato: + 5% (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\text{S.V.} = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq} [(92,70 \times 1,00) + 6,90 \times 0,25] \times (1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05) = \text{mq} 94,42 \times 1.102 = \text{mq } \mathbf{104,05}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\text{VB} = \text{SV} \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 104,05 \times \text{€ } 980,00 = \text{€ } \mathbf{101.969,00}$$

IMMOBILE 17 - AUTORIMESSA

Consistenze (C):

- Autorimessa pertinenziale mq 11,70

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Box auto pertinenziale non collegato ai vani principali 0,55

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 0% - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di 1 - 40 anni - Stato normale: + 0 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\text{S.V.} = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq} (11,70 \times 0,55) \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \text{mq } 6,44 \times 1,00 = \text{mq } \mathbf{6,44}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq \ 6,44 \times \text{€ } 980,00 = \text{€ } \mathbf{6.311,20}$$

B.2.14.2. Calcolo del valore finale (VF):

IMMOBILE 16 - ABITAZIONE

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto gli eventuali interventi tecnici per regolarizzare le piccole difformità riscontrate, si vanno compensare con il vantaggio della ristrutturazione verosimilmente terminata recentemente.

Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€ } 101.969,00 \times 1,00 = \text{€ } 101.969,000$$

arrotondato per eccesso ad **€ 101.950/00**

IMMOBILE 17 - AUTORIMESSA

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 1,00 = \text{€ } 6.311,20 \times 1,00 = \text{€ } 6.311,20 \text{ arrotondato per difetto ad}$$

€ 6.300,00

B.2.14.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare n. 14:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 14 in:

$$\text{€ } (101.950,00 + 6.300,00) = \text{€ } \mathbf{108.250,00}$$

B.2.15 Stima del compendio immobiliare n. 15 (immobile n. 18 in perizia)

Nel Comune di ROMA

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Amba Aradam n. 20, censita al NCEU del Comune di Roma al **Foglio 515 particella 84 sub. 510;**

B.2.15.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 162)

- Comune di Roma
- Zona: Centrale/CELIO (VIA CLAUDIA)
- Codice zona B3

- Abitazione 1,00

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Quinto (con ascensore): + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente luminoso: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - stato normale: + 0 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare (in via cautelativa): - 10% (0,90 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\text{S.V.} = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq } (104,00 \times 1,00) \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) = \\ \text{mq } 104,00 \times 0,945 = \text{mq } \mathbf{98,28}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\text{VB} = \text{SV} \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 98,28 \times \text{€ } 4570,00 = \text{€ } \mathbf{449.139,60}$$

B.2.15.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,98 per la necessità di tecnici atti alla regolarizzazione di quanto difforme e per valutare la domanda di rivendica attualmente pendente. Per cui si avrà

$$\text{Valore finale (VF)} = \text{VB} \times 0,95 = \text{€ } 449.139,60 \times 0,95 = \text{€ } 426.682,62$$

arrotondato per eccesso ad **€ 426.700,00**

B.2.15.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 15 in € 426.700,00

B.2.16 Stima del compendio immobiliare n. 16 (immobile n. 19 in perizia)

Nel Comune di MEOLO (VE)

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione ripostiglio, avente accesso da Via Vallio 143/A, censita al NCEU del Comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 8;**

B.2.16.1. Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 166)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: EXTRA URBANA/ZONA RURALE E LOCALITA’
- Codice zona R1
- Microzona 0
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione /

Valore min. €/mq 800 Valore medio €/mq 900,00 Valore max €/mq 1000,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 900,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 167)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: ZONA RURALE E LOCALITA’
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazioni

Valore min. €/mq 835 Valore medio €/mq 980,00 Valore max €/mq 1125,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 980,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (allegato 168)

- Comune di Meolo (VE)
- Zona: Periferia
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazione (in ottimo stato)

Valore min. €/mq 991,00 Valore medio €/mq 1104,00 Valore max €/mq 1217,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1104,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 169)

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all’unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1278,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

É stato attribuito il seguente valore:

Per le abitazioni: Valore **€/mq 1200,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (900//00 + 980//00 + 1104//00 + 1278//00 + 1200//00): 5 = €/mq 1092,40

arrotondato per difetto ad **€/mq 1090,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile lorda residenziale coperta mq 13,50

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Ripostiglio pertinenziale 0,30

Coefficiente di piano (CP):

- Piano interrato: + 0 % - non valutabile (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Non valutabile + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età da 1 a 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: +0 % (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\text{S.V.} = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = \text{mq } (13,50 \times 0,30) \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \\ \text{mq } 4,05 \times 1,00 = \text{mq } \mathbf{4,05}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\text{VB} = \text{SV} \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 4,05 \times \text{€}/\text{mq } 1090,00 = \text{€ } \mathbf{4414,50}$$

B.2.16.2. Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,97 per gli eventuali interventi tecnici per regolarizzare le piccole difformità riscontrate.

Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = \text{VB} \times 0,97 = \text{€ } 4414,50 \times 0,97 = \text{€ } 4282,06 \text{ arrotondato per eccesso ad } \\ \text{€ } \mathbf{4.300//00.}$$

B.2.16.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare n. 16:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 16 in € 4.300,00

B.2.17 Stima del compendio immobiliare n. 17 (immobile n. 20 in perizia)

Nel Comune di MEOLO (VE)

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 5, avente accesso da Via Vallio snc, censita al NCEU del

Comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 13;**

B.2.17.1. Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 166)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: EXTRA URBANA/ZONA RURALE E LOCALITA’
- Codice zona R1
- Microzona 0
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione /

Valore min. €/mq 800 Valore medio €/mq 900,00 Valore max €/mq 1000,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 900,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 167)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: ZONA RURALE E LOCALITA’
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazioni

Valore min. €/mq 835 Valore medio €/mq 980,00 Valore max €/mq 1125,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 980,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (allegato 168)

- Comune di Meolo (VE)
- Zona: Periferia
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazione (in ottimo stato)

Valore min. €/mq 991,00 Valore medio €/mq 1104,00 Valore max €/mq 1217,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1104,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 169)

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all’unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1278,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

É stato attribuito il seguente valore:

Per le abitazioni: Valore **€/mq 1200,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (900//00 + 980//00 + 1104//00 + 1278//00 + 1200//00): 5 = €/mq 1092,40

arrotondato per difetto ad **€/mq 1090,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile lorda residenziale coperta mq 15,40

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Autorimessa 0,55

Coefficiente di piano (CP):

- Non valutabile + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Non valutabile + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età da 1 a 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: +0 % (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

**S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC = mq (15,40 x 0,55) x (1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) =
mq 8,47 x 1,00 = mq 8,47**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 8,47 x €/mq 1090,00 = € 9.232,30

B.2.17.2. Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,97 per gli eventuali interventi tecnici per regolarizzare le piccole difformità riscontrate.

Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB X 0,97 = € 9.232,30 x 0,97 = € 8.955,33 arrotondato per difetto ad **€ 8.950//00**

B.2.17.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare n. 17:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 17 in € 8.950,00

B.2.18 Stima del compendio immobiliare n. 18 (immobile n. 21 in perizia)

Nel Comune di MEOLO (VE)

- Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno B/2, avente accesso da Via Vallio 143/B, censita al NCEU del Comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 16;**

B.2.18.1 Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 166)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: EXTRA URBANA/ZONA RURALE E LOCALITA'
- Codice zona R1
- Microzona 0
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione /

Valore min. €/mq 800 Valore medio €/mq 900,00 Valore max €/mq 1000,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 900,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 167)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: ZONA RURALE E LOCALITA'
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazioni

Valore min. €/mq 835 Valore medio €/mq 980,00 Valore max €/mq 1125,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 980,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (allegato 168)

- Comune di Meolo (VE)
- Zona: Periferia
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazione (in ottimo stato)

Valore min. €/mq 991,00 Valore medio €/mq 1104,00 Valore max €/mq 1217,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1104,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 169)

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1278,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per le abitazioni: Valore **€/mq 1200,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq $(900//00 + 980//00 + 1104//00 + 1278//00 + 1200//00) : 5 =$ €/mq 1092,40

arrotondato per difetto ad **€/mq 1090,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile lorda residenziale coperta piano terra	mq	65,90
- Superficie utile lorda residenziale coperta piano primo	mq	60,00
- Superficie scoperta (giardino)	mq	143,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione	1,00
- Giardino	0,15

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra/Primo:	-0,10% - (0,90 al calcolo)
----------------------	----------------------------

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso + 5%	(1,05 al calcolo)
-----------------	-------------------

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età da 1 a 20 anni - Stato normale:	+ 0% (1,00 al calcolo)
---	------------------------

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato:	+ 0,5% (1,05 al calcolo)
------------------	--------------------------

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC = mq $[(125,90 \times 1,00) + (143,00 \times 0,15)] \times (0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05) =$ mq 147,35 x 0,992 = **mq 146,17**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 146,17 x €/mq 1090,00 = **€ 159.325,30**

B.2.18.2 Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 in quanto necessitano interventi tecnici atti alla regolarizzazione di quanto difforme.

Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB X 0,95 = € 159.325,30 x 0,95 = € 151.359,03 arrotondato per eccesso ad € **151.350//00**

B.2.18.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 18 in € 151.350,00

B.2.19 Stima del compendio immobiliare n. 19 (immobili n. 22 e 23 in perizia)

Nel Comune di MEOLO (VE)

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Vallio snc, censita al NCEU del Comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 14;**
- Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno G/7, avente accesso da Via Vallio 143/A, censita al NCEU del Comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 25;**

B.2.19.1. Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (allegato 166)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: EXTRA URBANA/ZONA RURALE E LOCALITA'
- Codice zona R1
- Microzona 0
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione /

Valore min. €/mq 800 Valore medio €/mq 900,00 Valore max €/mq 1000,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 900,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 167)

- Comune di Meolo (VE)
- Fascia/zona: ZONA RURALE E LOCALITA'
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Abitazioni

Valore min. €/mq 835 Valore medio €/mq 980,00 Valore max €/mq 1125,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 980,00**

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\mathbf{VB} = \mathbf{SV} \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 16,08 \times \text{€}/\text{mq } 1090,00 = \text{€ } \mathbf{17.527,20}$$

IMMOBILE 23 - ABITAZIONE

Consistenze (C):

- Superficie utile lorda residenziale coperta piano terra mq 72,50
- Superficie utile lorda non residenziale coperta piano S1 mq 41,10
- Superficie scoperta (giardino) nominale mq 244,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione 1,00
- Cantina/deposito pertinenziale collegata: 0,50
- Giardino 0,15

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra/S1: -0,175% - (0,825 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età da 1 a 20 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Nuova costruzione: +10% (1,10 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\mathbf{S.V.} = \mathbf{C} \times \mathbf{CD} \times \mathbf{CP} \times \mathbf{CL} \times \mathbf{CV} \times \mathbf{CC} = \text{mq} [(72,50 \times 1,00) + (41,10 \times 0,50) + (244,00 \times 0,15)] \times (0,825 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,10) = \text{mq } 129,65 \times 0,953 = \text{mq } \mathbf{123,56}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\mathbf{VB} = \mathbf{SV} \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 123,56 \times \text{€}/\text{mq } 1090,00 = \text{€ } \mathbf{134.680,40}$$

B.2.19.2. Calcolo del valore finale (VF):

IMMOBILE 22 - AUTORIMESSA

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 1,00 in quanto non necessitano interventi di manutenzione e/o tecnici.

Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = \mathbf{VB} \times 1,00 = \text{€ } 17.527,20 \times 1,00 = \text{€ } 17.527,20$$

arrotondato per difetto ad € **17.500//00**

IMMOBILE 23 – ABITAZIONE

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 in quanto necessitano interventi tecnici atti alla regolarizzazione di quanto difforme.

Per cui si avrà:

Valore finale (VF) = VB X 0,95 = € 134.680,40 x 0,95 = € 127.946,38 arrotondato per eccesso ad € **127.950//00**

B.2.19.3 Riepilogo del valore del compendio immobiliare n. 19:

SI STIMA IL COMPENDIO IMMOBILIARE N. 19 in:

€ (17.500,00 + 127.950,00) = € 145.450,00

B.3 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI COMPENDI IMMOBILIARI:

Compendio immobiliare n. 1 in perizia

Nel Comune di MAJANO (UD)

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione ufficio contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Via Antonio Zumino n. 9; al NCEU del Comune di Majano con i seguenti dati: **Foglio 18 particella 792 senza sub.** – Categoria A/10, Classe 1, vani 3,5, rendita catastale € 976,10 – Via A. Zumino - Piano Terra –

Valore finale € 104.000,00

Compendio immobiliare n. 2 in perizia

Nel Comune di TARCENTO (UD)

Proprietà per 1/1 del lotto di terreno inedificato, avente accesso da Via Coia di Levante snc in angolo con Via Giavitto; censito al NCT del Comune di Tarcento con i seguenti dati: **Foglio 18 particella 838 senza sub.** – Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, consistenza HA 00.22.10, reddito dominicale € 16,55, reddito agrario € 9,70.

Valore finale € 79.350,00

Compendio immobiliare n. 3 in perizia

Nel Comune di UDINE,

- Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani terra e primo a destinazione ufficio, contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Vicolo Gorgo 15; censito al NCEU del Comune di Udine **Foglio 34 particella 235 sub. 89** – Zona censuaria 1 - Categoria A/10, Classe 3, vani 14, rendita catastale € 4772,06 – Vicolo Gorgo n. 15 Interno 1 - Piano T-1;
- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, avente accesso da Via Giusto Muratti n. 58; censito al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 34 particella 235 sub. 90** – Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza mq 44, rendita catastale € 370,40 – Via Giusto Moratti n. 60.

Valore finale € 427.400,00

Compendio immobiliare n. 4 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani terra e primo. a destinazione abitazione avente accesso da Via Gemona n. 42; censito al NCEU del Comune di **Foglio 33 particella 601 sub. 19** – Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5, rendita catastale € 454,48 – Via Gemona n. 42 - Piano T-1;

Valore finale € 225.250,00

Compendio immobiliare n. 5 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 18**, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04 – Via Orsaria 65 – Piano S1.

Valore finale € 9.800,00

Compendio immobiliare n. 6 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione posto auto coperto, contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 25**, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq 14, R.C. € 39,04 – Via Orsaria 65 – Piano S1.

Valore finale € 9.800,00

Compendio immobiliare n. 7 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 32**, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Valore finale € 5.200,00

Compendio immobiliare n. 8 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 33**, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Valore finale € 5.200,00

Compendio immobiliare n. 9 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto,

contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 34**, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Valore finale € 5.200,00

Compendio immobiliare n. 10 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione posto auto scoperto, contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Via Orsaria n. 65; censito al NCEU del comune di Udine al **Foglio 60 particella 778 sub. 35**, zona censuaria 2[^], categoria C/6 classe 4[^] consistenza mq 14, R.C. € 28,92 – Via Orsaria 65 – Piano T.

Valore finale € 5.200,00

Compendio immobiliare n. 11 in perizia

Nel Comune di UDINE,

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano Terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 10, avente accesso da Via Morsano n. 22; censito al NCEU del comune di Udine **Foglio 56 particella 1543 sub. 44**, zona censuaria 2[^], categoria C/6, classe 8[^], consistenza mq 31, R.C. € 120,08. – Via Morsano n. 22 P.T.

Valore finale € 21.500,00

Compendio immobiliare n. 12 in perizia

Nel Comune di CODOGNE' (TV),

Proprietà per 29997/250000 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Vittorio Veneto antistante il civico 77; censita al NCEU del comune di Udine **Sezione B, Foglio 5 particella 510 sub. 4**, Categoria F/1, senza rendita catastale, Via Vittorio Veneto snc Piano T.

Valore finale € 5.000,00

Compendio immobiliare n. 13 in perizia

Nel Comune di SILEA (TV).

- Proprietà per 1/2 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36B censita al NCEU del comune di Silea, Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 28, Categoria F/1, senza rendita catastale – Via Fratelli Bandiera Piano T;
- Proprietà per 1/2 dell'area urbana al piano terra, avente accesso da Via Fratelli Bandiera antistante il civico 36A; censita al NCEU del Comune di Silea, Sezione "A", Foglio 9 particella 135 sub. 29, Categoria F/1, senza rendita catastale – Via Fratelli Bandiera Piano T;

Valore finale € 60,00

Compendio immobiliare n. 14 in perizia

Nel Comune di ZENSON DI PIAVE (TV).

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terzo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Via Gustavo Badini n. 15; censito al NCEU del Comune di Zenson di Piave con i seguenti dati: Foglio 5 particella 216 sub. 29 – Categoria A/02, Classe 3[^], vani 5, rendita catastale £ 770 – Piazza Zenson - Piano 3;
- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 29, avente accesso da Via dell'Ansa snc ; censito al NCEU del comune di Zenson di Piave con i seguenti dati: Foglio 5 particella 216 sub. 21 – Categoria C/6, Classe 2[^], consistenza mq 10, rendita catastale € 27,37 – Via G. Badini, Piano T;

Valore finale € 108.250,00

Compendio immobiliare n. 15 in perizia

Nel Comune di ROMA.

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno 14, avente accesso da Via Amba Aradam n. 20; censito al NCEU del Comune di Roma al **Foglio 515 particella 84 sub. 510**, zona censuaria 2[^], Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 5,5, rendita catastale € 1391,85 – Via dell'Amba Aradam

n. 20 piano 5 interno 14;

Valore finale € **426.700,00**

Compendio immobiliare n. 16 in perizia

Nel Comune di MEOLO (VE).

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione ripostiglio, avente accesso da Via Vallio 143/A; censito al NCEU del comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 8** – Categoria C/2, Classe 5[^], consistenza mq 18, rendita catastale € 15,80 – Via Vallio n. 143 Piano S1;

Valore finale € **4.300,00**

Compendio immobiliare n. 17 in perizia

Nel Comune di MEOLO (VE).

Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 5, avente accesso da Via Vallio snc; censito al NCEU del comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 13** – Categoria C/6, Classe 6[^], consistenza mq 14, rendita catastale € 21,69 – Via Vallio n. 143 Piano S1;

Valore finale € **8.950,00**

Compendio immobiliare n. 18 in perizia

Nel Comune di MEOLO (VE).

Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno B/2, avente accesso da Via Vallio 143/B, censita al NCEU del Comune di Meolo al **Foglio 6 particella 75 sub. 16** – Categoria A/2, Classe 1[^], consistenza vani 7,5, rendita catastale € 464,81 – Via Vallio n. 143 Piano T-1;

Valore finale € **151.350,00**

Compendio immobiliare n. 19 in perizia

Nel Comune di MEOLO (VE),

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano S1 a destinazione autorimessa, contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Via Vallio snc; censita al NCEU del Comune di Meolo **al Foglio 6 particella 75 sub. 14** – Categoria C/6, Classe 4[^], consistenza mq 28, rendita catastale € 30,37 – Via Vallio n. 143 Piano S1;
- Proprietà per 1/1 dell'immobile ai piani Terra e Primo a destinazione abitazione, contraddistinto con il numero di interno G/7, avente accesso da Via Vallio 143/A; censita al NCEU del Comune di Meolo **al Foglio 6 particella 75 sub. 25** – Categoria A/2, Classe 2[^], consistenza vani 4,5, rendita catastale € 325,37 – Via Vallio n. 143 Piano S1-T;

Valore finale € **145.450,00**

B.4 RIEPILOGO DEL VALORE COMPLESSIVO DEI COMPENDI IMMOBILIARI:

Il valore complessivo dei compendi immobiliari, di proprietà della “Immobiliare S. Monica s.r.l.” con sede in Roma - Cod. Fisc. 00474680261, è pertanto stimato in

€ **1.747.960,00**

Roma li 16 luglio 2022

Il tecnico CTU

