



## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **77/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 15.15



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Casa binata con**  
**posto auto scoperto**



**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini

**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U

**Partita IVA:** 01856040934

**Studio in:** Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago (PN)

**Telefono:** +39 3485183407

**Email:** [marinisaverio@gmail.com](mailto:marinisaverio@gmail.com)

**PEC:** [s.marini@epap.conafpec.it](mailto:s.marini@epap.conafpec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cesare Augusto n. 28 – fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028.

**Descrizione zona:** Comune della provincia di Venezia, posto a Nord - Est del capoluogo, ai confini con il Friuli Venezia Giulia, dal quale è separato dal corso del fiume Tagliamento. L'abitato di Marinella è situato in zona pianeggiante e centrale del territorio comunale, oggi caratterizzato da una spiccata vocazione agricola. Il comune vanta numerose frazioni come Bevazzana, Bibione, Cesarolo, San Giorgio ai Pozzi, Terzo Bacino, Villanova-Malafesta, Marinella e San Filippo. I territori comunali confinano con i comuni veneti di Caorle, Fossalta di Portogruaro e friulani di Latisana, Lignano Sabbiadoro, Morsano al Tagliamento, Portogruaro, Ronchis e Varmo. La storia dell'abitato è relativamente recente e risale alle bonifiche dei primi anni venti del secolo scorso. Il capoluogo fu gravemente danneggiato durante i due conflitti bellici mondiali e completamente ricostruito nel secondo dopoguerra. Più tardi inizia lo sviluppo turistico della stazione balneare di Bibione che dista dal capoluogo circa 20 km (circa 8,0 km dal compendio edificato). La tipologia edilizia prevalente nella frazione è la casa singola con connotazione agricola: nei nuovi insediamenti e lottizzazioni sono presenti case a schiera con area scoperta o piccoli condomini. Le attività produttive maggiormente rappresentate sono quelle agricole, mentre nella zona Sud litoranea si è sviluppato il settore turistico e ricreativo, con un porto e strutture termali. Le principali vie di collegamento sono rappresentate da strade provinciali, che permettono di raggiungere la rete autostradale (Autostrada A4) e ferroviaria (linea Venezia - Trieste).

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:**

- proprietà 1/2,

- proprietà 1/2;

foglio 44, particella 546, subalterno 5, scheda catastale VE0116659 del 08-06-2009, indirizzo via Cesare Augusto n. 12, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/2, classe 5<sup>a</sup>, consistenza 5 vani, superficie Totale 98 mq - Totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 271,14.

**Corpo:** posto auto coperto

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:**

- proprietà 1/2,

- proprietà 1/2;

foglio 44, particella 546, subalterno 6, scheda catastale VE0116659 del 08-06-2009, indirizzo via Cesare Augusto n. 12, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 20 mq, superficie catastale Totale 20 mq, rendita € 18,59.

foglio 44, particella 546, subalterno 4, elaborato planimetrico n. VE0116659 08-06-2009, indirizzo via Cesare Augusto, piano T, comune di San Michele al Tagliamento (VE), bene comune non censibile.

### 2. Possesso

**Bene:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

**Possesso:** Occupato da comproprietari

**Corpo:** Posto auto coperto

**Possesso:** Occupato dall'esecutata e da minori.

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

**Bene:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

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

**Corpo:** Posto auto coperto

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 - Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Posto auto coperto

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Corpo:** Casa binata

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Posto auto coperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Cesare Augusto n. 28 - fraz. Marinella – San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

**Lotto:** 001 – Casa binata con posto auto coperto

**Prezzo da libero:** € 92.000,00

Beni in **San Michele al Tagliamento (VE)**  
Frazione **Marinella**  
via Cesare Augusto n. 28

**Lotto: 001 – Appartamento con autorimessa**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** (Allegato n. 1 – 1p):

**Identificativo corpo:** Casa binata.

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in San Michele al Tagliamento, via Cesare Augusto n. 28**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**  
[REDACTED]

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: //

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà 1/2; [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà 1/2; foglio 44, particella 546, subalterno 5, scheda catastale VE0116659 del 08-06-2009, indirizzo via Cesare Augusto n. 12, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, superficie Totale 98 mq - Totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 271,14.

Derivante da:

Dati identificativi dell'immobile dal 08-06-2009: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 5 - categoria A/2 - classe 5<sup>^</sup> - consistenza 5 vani - rendita € 271,14. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08-06-2009 - Pratica n. VE0116659 in atti dal 08-06-2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17511.1/2009).

Dal 08-06-2010: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 5 - categoria A/2 - classe 5<sup>^</sup> - consistenza 5 vani - rendita € 271,14 Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08-06-2010 pratica n. VE0093706 in atti dal 08-06-2010. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9494.1/2010).

Dal 20-09-2011: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 5 - categoria A/2 - classe 5<sup>^</sup> - consistenza 5 vani - rendita € 271,14. Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20-09-2011 pratica n. VE0202970 in atti dal 20-09-2011. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 86897.1/2011).

Dal 09-11-2015 all'attualità: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 5 - categoria A/2 - classe 5<sup>a</sup> - consistenza 5 vani - superficie catastale Totale 98 mq - Totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 271,14.

Dati derivanti da: variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Gli immobili censiti al Catasto in Comune di San Michele al Tagliamento al foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterni n. 4 - 5 derivano dai subalterni n. 2 - 3 e sono stati costituiti sull'Ente urbano riportato al Catasto al foglio n. 44 - particella n. 546 (già particella n. 471 e particella n. 477).

Storia degli intestati immobile:

Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 5 - categoria A/2 - classe 5<sup>a</sup> - consistenza 5 vani - superficie catastale Totale 98 mq - Totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 271,14.

Situazione degli intestati dal 08-06-2009:

[REDACTED] - proprietà 1/1 fino al 10-07-2009. Dati derivanti da VARIAZIONE del 08-06-2009 pratica n. VE0116659 in atti dal 08-06-2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17511.1/2009).

Situazione degli intestati dal 10-07-2009:

[REDACTED] - proprietà 1/2; [REDACTED] - proprietà 1/2. Dati derivanti da Atto del 10-07-2009 pubblico ufficiale Notaio DELFINO Alessandro - sede Latisana (UD) - repertorio n. 51916 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 14955.1/2009 - reparto P.I. di Venezia in atti dal 13-07-2009.

Confini: A Nord altra proprietà foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 7 (area urbana); a Ovest altra proprietà foglio n. 44 - particelle nn. 149 - 197, Est viabilità privata foglio n. 44 - particelle nn. 472 - 478; Sud edificio contermini foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 1.

Conformità catastale: Si

Nota: Nella planimetria si riscontrano imprecisioni grafiche (es. l'estensione della spalletta esterna lato Nord che nella realtà risulta di sviluppo più contenuto) che non incidono sul numero di vani, classamento e rendita.

**Identificativo corpo: Posto auto coperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in San Michele al Tagliamento, via Cesare Augusto n. 28**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**1/2 di PONTI Lisa - Piena proprietà**



Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: //

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- proprietà 1/2;  
- proprietà 1/2; foglio 44, particella 546, subalterno 6, scheda catastale VE0116659 del 08-06-2009, indirizzo via Cesare Augusto n. 12, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 20 mq, rendita € 18,59.

Derivante da:

Dati identificativi dell'immobile dal 08-06-2009: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 6 - categoria C/6 - classe 4<sup>a</sup> - consistenza 20 mq - rendita € 18,59. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08-06-2009 - Pratica n. VE0116659 in atti dal 08-06-2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17511.1/2009).

Dal 08-06-2010: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 6 - categoria C/6 - classe 4<sup>a</sup> - consistenza 20 mq - rendita € 18,59. Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08-06-2010 pratica n. VE0093706 in atti dal 08-06-2010. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9494.1/2010).

Dal 20-09-2011: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 6 - categoria C/6 - classe 4<sup>a</sup> - consistenza 20 mq - rendita € 18,59. Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20-09-2011 pratica n. VE0202970 in atti dal 20-09-2011. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 86898.1/2011).

Dal 09-11-2015 all'attualità: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 6 - categoria C/6 - classe 4<sup>a</sup> - consistenza 20 mq - superficie catastale Totale 20 mq - rendita € 18,59.

Dati derivanti da: variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile censito al Catasto in Comune di San Michele al Tagliamento al foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 6 deriva dai subalterni n. 2 - 3 ed è stato costituito sull'Ente urbano riportato al Catasto al foglio n. 44 - particella n. 546 (già particella n. 471 e particella n. 477).

**Storia degli intestati immobile:**

Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di San Michele al Tagliamento - foglio n. 44 - particella n. 546 - subalterno n. 6 - categoria C/6 - classe 4<sup>a</sup> - consistenza 20 mq - superficie catastale Totale 20 mq - rendita € 18,59.

Situazione degli intestati dal 08-06-2009:

- proprietà 1/1  
fino al 10-07-2009. Dati derivanti da VARIAZIONE del 08-06-2009 pratica n. VE0116659 in atti dal 08-06-2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17511.1/2009).

Situazione degli intestati dal 10-07-2009:

- proprietà 1/2;  
- proprietà 1/2. Dati derivanti da Atto del 10-07-2009 pubblico ufficiale Notaio DELFINO Alessandro - sede Latisana

(UD) – repertorio n. 51916 – COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 4955.1/2009 – reparto P.I. di Venezia in atti dal 13-07-2009.

Confini: A Nord altra proprietà foglio n. 44 – particella n. 546 – subalterno n. 7 (area urbana); a Ovest stessa proprietà foglio n. 44 – particella n. 546 – subalterno n. 4, Est stessa proprietà foglio n. 44 – particelle n. 546 – subalterno n. 5; Sud edificio contermini stessa proprietà foglio n. 44 – particella n. 546 – subalterno n. 5.

Conformità catastale: Sì  
Informazioni in merito alla conformità catastale: Sì.

Nota: Rientra nel compendio immobiliare anche area scoperta identificata al foglio n. 44 – particella n. 546 – subalterno n. 4 – Bene comune non censibile. L'area si distingue in una porzione recintata ad Ovest, con superficie di circa 70 mq in gran parte inerbita, un'ulteriore parte ad Est (solo parzialmente recintata), oltre a porzione esterna al perimetro recintato dell'edificio, adibita a posti auto.

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

Si tratta di un immobile situato in zona agricola del comune di San Michele al Tagliamento, in frazione Marinella.

**Caratteristiche zona:** residenziale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato (strada chiusa), con parcheggi scarsi.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti), bar, ristoranti e tavole calde (sufficienti), supermercati, negozi e farmacie (sufficienti), impianti sportivi (sufficienti).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro – Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Foci dello Stella.

**Attrazioni storiche:** faro di punta Tagliamento.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus locale (linea ATVO) 450 m; Stazione Ferroviaria Latisana VE – UD – TR 13,0 km; Autostrada A4 –svincolo Latisana 17,0 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Casa Binata

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito a San Michele al Tagliamento (VE), via Cesare Augusto n. 28:**  
Occupata dall'esecutata e minori.

**Identificativo corpo:** Posto auto coperto.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito a San Michele al Tagliamento (VE), via Cesare Augusto n. 28:** Occupato dall'esecutata.

Note: Da quanto si evince dal Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia Residenza e Cittadinanza, emesso dall'ufficiale d'anagrafe del comune di San Michele al Tagliamento (VE) il 04-02-2025 (Allegato n. 3), nell'immobile oggetto di esecuzione appaiono come residenti la signora [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] Sull'immobile esecutato non risultano in essere contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Portogruaro dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia, come da comunicazione del 05-02-2025 protocollo n. 21245 (Allegato n. 4 – 4a).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 08-04-2025 (Allegato n. 5 - 5a) non sussistono

ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da concessione di mutuo fondiario a rogito di Notaio DEFINO Alessandro eseguito in data 10-07-2009 al repertorio nn. 51917/6309. Iscritta a Venezia in data 13-07-2009 ai nn. 24573/5340. Importo capitale: € 180.000,00 – Importo ipoteca: € 360.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca iscrizione a ruolo a favore di [REDACTED], derivante da iscrizione a ruolo a rogito pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione eseguito in data 31-07-2019 ai nn. 11919/2594. Iscritta a Venezia in data 01-08-2019 ai nn. 26901/4722. Importo capitale: € 27.223,14 – Importo ipoteca: € 54.446,28 (Allegato n. 6 – 6p).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pordenone in data 13-05-2024 ai nn. 864. Trascritto a Venezia in data 14-06-2024 ai nn. 20350/15257.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** //

**Identificativo corpo:** Casa binata.

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in San Michele al Tagliamento (VE), via Cesare Augusto n. 28**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** //

**Millesimi di proprietà:** //

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** //

**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente.

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Si rileva che l'impianto per la produzione di acqua calda e sanitaria è stato modificato in assenza di progetto e relativa certificazione di conformità delle opere. Inoltre viene segnalata la presenza di bombola del gas GPL interrata nell'area scoperta sprovvista delle periodiche verifiche e/o revisioni; non sono stati esibiti il libretto dell'impianto termico e le attestazioni dei periodici interventi di manutenzione previsti dalla normativa. Per quanto sopra non è stato possibile redigere l'APE.

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

**Avvertenze ulteriori:** da quanto si evince dalla comunicazione avente per oggetto "Certificato in-sussistenza provvedimenti sanzionatori" rif. prot. n. 3114 del 04-02-2025 rilasciata dal Funzionario Tecnico P. O. del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata - [REDACTED], detta certificazione non può essere rilasciata richiamando come motivazione il contenuto dell'art. 9-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i. (Allegato n. 7).

**Identificativo corpo:** Posto auto coperto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in San Michele al Tagliamento (VE), via Cesare Augusto n. 28.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**



to della perizia: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [REDACTED] -

proprietà 1/1 dal 08-08-2001 al 10-07-2009, in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio DELFINO Alessandro del 08-08-2001 al repertorio n. 26725 – fascicolo n. 2261. Trascritto a Venezia in data 10-08-2001, ai numeri di R.G. 26484 e di R.P. 18158.

Note: Il bene è stato acquistato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] Trattasi di immobili riportati in NCT in comune di San Michele al Tagliamento – foglio n. 44 – particelle n. 471 – 477, soppressi per formare il mappale n. 546 sul quale è stato eretto il bene di cui alla procedura. Variazione e Tipo mappale del 19-11-2004 – pratica n. VE0212966 in atti dal 19-11-2004 (n. 212966.1/2004); Tipo Mappale del 26-05-2009 – pratica n. VE0108422 in atti dal 26-05-2009 (n. 108422.1/2009).

**Proprietari:** [REDACTED] -

proprietà 1/2; [REDACTED] - proprietà 1/2 dal 10-07-2009 ad oggi (attuali proprietari), in forza di Compravendita a rogito Notaio DELFINO Alessandro del 13-07-2009 repertorio n. 51916 – raccolta n. 6308. Trascritto a Venezia il 13-07-2009, ai numeri R.G. 24572 e di R.P. 14955 (Allegato n. 8 – 8m).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 9 – 9m):

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/0/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. Asseverata

Per lavori: di costruzione recinzione, muri di cinta e cancellate.

Oggetto: Costruzione nuova opera.

Rilascio in data 23-05-2001 al n. di prot. (della domanda) n. 14702 del 16-05-2001.

NOTE: //.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/0/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato residenziale.

Oggetto: Costruzione nuova opera.

Rilascio in data 08-10-2001 al n. di prot. (della domanda) n. 2143 del 23-01-2001.

NOTE: //.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/V1/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: 1^ VARIANTE ALLA C. E. 11134/0/01 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Per lavori: riduzione delle tre unità abitative approvate – due grandi ed una piccola in due piccole ed una grande, riducendo l'edificato nella lunghezza con contestuale riduzione della volumetria e della superficie coperta assentita; modifica di divisori interni; lievi modifiche della forometria esterna; eliminazione dei setti divisori esterni posti fra le unità abitative ed eliminazione di maggior parte dell'opera di recinzione.

Oggetto: Variante.

Rilascio in data 17-09-2002 al n. di prot. 36518 del 17-09-2002.

NOTE: //

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/V2/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Legge 662/96 – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 – legge n. 537 del 24-12-1993).

Per lavori: varianti interne di divisori non portanti; apertura di una porta tra due unità abitative e unificazione delle stesse in un unico alloggio; modifica aperture esterne.

Oggetto: Variante.

Presentata in data 22-11-2002 al n. di prot. (della domanda) n. 45666 del 25-11-2002.

NOTE: //.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/V3/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato del D.L. g.s. 301/2002.

Per lavori: varianti interne costituite dalla chiusura e dall'apertura di porte interne comunicanti tra le unità di cui alla concessione edilizia di origine e variante (Variante che supera e sostituisce la precedente, in quanto i lavori interni di unificazione di due unità non sono ancora stati eseguiti e non c'è più l'intento di eseguirli). Formazione di una nuova apertura esterna sul lato Est, per dare più luce ad ambito abitativo ed equilibrare il prospetto.

Oggetto: Variante alla Concessione edilizia.

Presentata in data 27-01-2004 al n. di prot. n. 3150 del 27-01-2004.

NOTE: Con responsiva del Comune di San Michele al Tagliamento del 30-01-2004 prot. n. 4100, la pratica viene sospesa in attesa che vengano indicati gli spazi di sosta e manovra destinati ai posti auto all'interno della proprietà. L'indicazione viene prodotta con tavola grafica protocollo n. 4654 del 05-02-2004.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/R1/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: completamento lavori di cui alla C.E. 11134/0/01 e successiva variante per nuova costruzione di un fabbricato residenziale.

Oggetto: Concessione Edilizia.

Rilascio in data 27-12-2004 al n. di prot. n. 53121 del 27-12-2004.

NOTE: //

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/V4/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato del D.L.g.s. 301/2002.

Per lavori: varianti interne di porte e di divisori; modifica di forometria esterna sui lati Est ed Ovest; formazione dell'opera di recinzione (lieve).

Oggetto: Variante alla Concessione Edilizia.

Presentata in data 23-02-2005 al n. di prot. 6418 del 23-02-2005.

NOTE: nessuna eccezione e/o richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/0/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ a Sanatoria artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato del D.L.g.s. 301/2002.

Per lavori: formazione tratto di recinzione e sistemazione stradina privata.

Oggetto: Variante alla Concessione Edilizia.

Presentata in data 28-10-2005 al n. di prot. 43831 del 29-10-2005.

NOTE: Abitabilità licenza n. 5810, rilasciata il 05-04-2006 protocollo n. 13634.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ a Sanatoria artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato del D.L. g.s. 301/2002.

Per lavori: formazione di un porticato e passaggio coperto posto auto.

Oggetto: Variante alla Concessione Edilizia.

Presentata in data 10-08-2006 al n. di prot. 33271 del 10-08-2006.

NOTE: //

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] siti in San Martino al Tagliamento – fraz. Marinella, via Cesare Augusto n. 28**

Numero pratica: 11134/0/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ a Sanatoria artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato del D.L.g.s. 301/2002.

Per lavori: ampliamento portico e apertura finestra.

Oggetto: Variante alla Concessione Edilizia.

Presentata in data 15-05-2009 al n. di prot. 17030 del 18-05-2009.

NOTE: Si rilevano incongruenze grafiche e di calcolo in difetto delle superfici sulla tavola allegata alla D.I.A., relative al "portico sull'entrata" rispetto allo stato di fatto. A corredo della pratica non è stata prodotta da professionista abilitato "Relazione di idoneità statica", auspicabile ogni qualvolta si interviene su pareti portanti perimetrali (realizzazione di architrave). Le modifiche allo stato autorizzato, che comportano variazioni strutturali e igienico sanitarie, dovrebbero prevedere nuova richiesta di abitabilità, eventualmente parziale e relativa alle nuove opere eseguite.

Sussiste discrasia tra la restituzione grafica dello stato dichiarato e lo stato di fatto relativamente alla cancellata carraia, che risulta realizzata arretrata rispetto alla via di accesso di oltre 2 m.

Inoltre, lo sviluppo dei conteggi e la relativa restituzione grafica per il calcolo delle superfici coperte ammesse dovrebbero far riferimento all'intero lotto edificabile, contrariamente a quanto riportato nella documentazione a corredo della D.I.A. In alternativa dovrebbe essere ottenuto assenso degli altri proprietari che insistono nel lotto edificabile. Da una verifica grafica pare che l'entità delle superfici coperte superino quelle ammesse dallo strumento urbanistico.

Irregolarità si evidenziano anche sugli spazi in progetto dei posti auto all'esterno del perimetro recintato che, nello stato di fatto sono stati ridotti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

#### 7.1 Conformità edilizia: No

##### Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

##### 1. ASSENZA DI ABITABILITÀ

Descrizione delle opere da sanare: Relativamente alle opere annunciate con la D.I.A. del 15-05-2009 al n. di prot. 17030 del 18-05-2009, ovvero l'apertura di nuovo foro sulla parete perimetrale del lato Nord, vengono parzialmente modificati parametri strutturali ed aero-luminanti. Le opere inoltre non sono corredate da giusta "relazione di idoneità statica". Per quanto sopra è auspicabile presentare nuova richiesta volta ad ottenere l'abitabilità relativa al suddetto intervento, che va a sostituire e/o integrare quella rilasciata il 05-04-2006 protocollo n. 13634 (Abitabilità licenza n. 5810). La soluzione alla problematica rilevata va concertata con il responsabile dell'ufficio tecnico.

Le opere realizzate in difformità appaiono sanabili mediante presentazione pratica presso l'ufficio edilizia privata, relazione di idoneità statica ed eventuali dichiarazioni di conformità.

Oneri di professionista, spese, bolli, diritti e sanzioni per redazione e presentazione pratica.

Si stima un costo come segue: € 1.000,00

##### 2. SUPERFICIE COPERTA DEL LOTTO

Descrizione delle opere da sanare: Si rileva che la superficie coperta dalle strutture porticate supera quella ammessa dallo strumento urbanistico.

Le opere realizzate in difformità non appaiono sanabili e richiedono la parziale demolizione delle superfici eccedenti. A parere dello scrivente, la possibilità di sanare le opere realizzate in difetto di legittimazione è resa particolarmente difficoltosa dal fatto che, in data 08-06-2009 (prima della compravendita che ha interessato il bene oggetto di esecuzione avvenuta il 10-07-2009), è stato creato un nuovo subalterno n. 7 (VARIAZIONE del 08/06/2009 Pratica n. VE0116659 in atti dal 08/06/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 17511.1/2009) con conseguente riduzione dell'area verde

del lotto edificato originario. Inoltre, pare che oggi il subalterno n. 7, in capo ad un altro proprietario, sia per gran parte edificato (Allegato n. 10 – 10b), comportando ulteriore aumento della superficie coperta credibilmente non legittimata.

Regolarizzabili mediante: Rilievo e restituzione di nuove tavole grafiche di prospetti e planimetrie, presentazione idonea pratica in Sanatoria, pagamento di diritti, bolli e sanzioni e oneri di demolizione delle parti coperte non autorizzabili.

Oneri di professionista, spese, bolli, diritti e sanzioni per redazione e presentazione pratica. Oneri di demolizione.

Si stima un costo come segue (a grandi linee): € 3.500,00.

### 3. INGRESSO CARRAIO E POSTI AUTO ESTERNI

Descrizione delle opere da sanare: Si rileva che la recinzione ha uno sviluppo differente rispetto a quello del progetto autorizzato, risultando arretrata rispetto alla via di accesso di oltre due metri. Inoltre parte dei posti auto scoperti previsti all'esterno della recinzione risulta ridotta.

Le opere realizzate in difformità appaiono sanabili presentando nuova pratica in sanatoria, previo parere del responsabile dell'edilizia privata.

Regolarizzabili mediante: Rilievo e restituzione di nuove tavole grafiche di prospetti e planimetrie, presentazione idonea pratica in Sanatoria, pagamento di diritti, bolli e sanzioni e oneri di demolizione delle parti coperte non autorizzabili.

Oneri di professionista, spese, bolli, diritti e sanzioni per redazione e presentazione pratica.

Costo ricompreso in altra pratica necessaria alla regolarizzazione edilizia del bene.

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

Note: //

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22-3-2016 (pubblicato nel B.U.R. n. 30 del 27-07-2016).
Zona omogenea:	C1 - Zona residenziale (dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% ed il 12,5% della superficie fondiaria della zona; la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,5 mc/mq)
Norme tecniche di attuazione:	<p>TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.</p> <p>3. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 5, 6, 7 e 8 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:</p> <p><i>Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,167 mq/mq di SC.</i></p>



Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione ovvero realizzi un edificio classificato nZEB (Nearly Energy Building) è riconosciuto al medesimo un mq di *jus ædificandi* aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di **0,167** mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019. Qualora l'intervento sia realizzato in classe nZEB (Nearly Energy Building) l'atto unilaterale d'obbligo non è dovuto.

*Indice di edificabilità fondiaria perequato* = **0,167** mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9.

*Indice di copertura massimo* = 30%

*Superficie del lotto minimo ineditato* = mq 400

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 7,50.

*Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 6,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00.

È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

#### DISTANZA MINIMA DALLE STRADE:

all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

2 Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;

2 Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;

2 Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

5. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con superficie complessiva predefinita, in cui ai fini dell'edificabilità per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI non si applicano gli indici di edificabilità primario e perequato, ma la quantità di *jus ædificandi* assegnata in relazione alla tipologia del lotto:

2 lotto di tipo A, fino ad un massimo di 260 mq di SC mc per lotto;

2 lotto di tipo B, fino ad un massimo di 200 mq di SC per lotto.

6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono, e relativamente alle corrispondenti superfici fondiarie si applicano le disposizioni relative agli indici di edificabilità primario e perequato. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.

7. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.

8. Entro le zone C1 sono individuate delle pertinenze scoperte da tutelare in cui è vietata qualsiasi edificazione. È ammesso il riconoscimento come credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria primario sull'area vincolata, previa trascrizione del vincolo medesimo.

9. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate le zone C1-RS già disciplinate dal PP per i <residenti stabili a Bione> entro le quali non sono ammessi alloggi con Superficie Utile residenziale inferiore a mq 70.

10. Entro le zone C1-RS non sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere b), c), g)

	del precedente Art. 24.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	//
Estremi delle convenzioni:	//
Obblighi derivanti:	//
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	<b>0,167</b> mq/mq di SC
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa binata e Posto auto coperto.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2]** di cui al punto **Casa binata**

Il bene in esecuzione è rappresentato da una villetta a schiera, con posto auto coperto e verde privato pertinenziale, sita a San Michele al Tagliamento-Bibione (VE), località Marinella. L'immobile è accessibile dalla pubblica via Cesare Augusto (in parte privata) all'altezza del civico n. 28. L'edificio si eleva su di un solo piano fuori terra e dagli incartamenti progettuali risulta formato da: fondazioni a platea in cemento armato, con strutture portanti in modulare di laterizio; solaio orizzontale di soffittatura in laterocemento; tetto a padiglione, con falde di copertura eseguite con vespaio di forati e tavelloni e sovrastante cappa in cemento; canali di gronda in lamiera preverniciata di colore marrone; manto di copertura in "portoghesi"; intonaco interno del tipo civile; isolamento a cappotto esterno; tinte esterne con rifinitura a marmorino colore tenue.

L'edificio vanta un'area pertinenziale esclusiva recintata, in gran parte caratterizzata da porticato e posto auto coperti e da un'esigua area a verde sul lato Ovest e, per gran parte pavimentata, sul lato Est (ingresso). Altresì fa parte del complesso edificato anche area esterna prospiciente all'ingresso carraio e pedonale con fondo asfaltato, adibita ad ingresso e posto auto scoperto. È presente marciapiede perimetrale in getto di cemento, rivestito in piastrelle quadrate tipo gres color beige. La recinzione è strutturata in diverse forme e materiali: principalmente in manufatto cementizio supportante palizzata e rete metallica plastificata; nella porzione a Nord con parete divisoria in assi di legno, pannelli (porzione superiore in policarbonato alveolare) infissi nella struttura del porticato; ad Ovest, oltre la rete metallica, è oscurata da tessuto verde; porzione di fabbricato edificato in aderenza; senza elementi di separazione da altro bene (subalterno n. 7 di proprietà di terzi). Nella porzione ad Est la recinzione è mascherata da piante tappezzanti; ad Ovest contornata da siepe in lauroceraso. I mezzi di chiusura di portoncino pedonale e cancellata carraia a due ante sono formati in legno, con tamponamento in compensato marino. Il porticato si sviluppa come prolungamento della falda a Nord e ad Est (parte). La struttura è realizzata con orditura di travi in legno fissati sotto la falda con profilo in metallo e appoggiati a colonne in legno flangiate al pavimento. La copertura è formata da lastra di plastica ondulata traslucida, poggiata su listoni in legno, con interposto manto ombreggiante in canna palustre (la struttura appare precaria). La pavimentazione eccedente al marciapiede è formata in parte da un getto di cemento liscio e, per la

rimanenza, da piastre in ghiaino lavato. Il porticato ingloba anche il posto auto coperto.

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione edilizia n. 11134 dell'8 ottobre 2001 – Agibilità n. 5810 del 05 aprile 2006 – attualmente parzialmente superata con i lavori di cui alla D.I.A. del 15 maggio 2009. Dal cancelletto pedonabile si accede al portoncino d'accesso principale dell'edificio.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un portoncino vetrato a due ante (dimensioni 1,38 x 2,28 m.), in PVC bianco. Il bene è costituito da n. 7 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,70, come di seguito identificati: soggiorno, cucina, camera, guardaroba, bagno, lavanderia e disimpegno.

Soggiorno: si presenta di forma rettangolare (dimensioni 4,43 x 4,30 m), illuminato dal portoncino d'ingresso e da una finestra ad una sola anta (dimensioni 1,05 x 1,28 m). A lato del suddetto portoncino è presente un muretto divisorio. Dal soggiorno si accede alla cucina attraverso una porta scorrevole ed inoltre, nella parete divisoria tra i due vani, è stata ricavata un'apertura ad arco rivestita in mattoni, con piana in legno. Cucina: locale di forma a "L" (dimensioni 2,55 – 4,35 x 4,43 m), con risega che perimetra il locale lavanderia. È presente una parete parzialmente rivestita su un lato in piastrelle grigio scuro, attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. La pavimentazione è in piastrelle quadrate posate accostate rosa-cuoio. Inoltre è presente una finestra a due ante. Dalla cucina si accede al retro dell'abitazione attraverso una porta a vetri. Lavanderia: locale di forma rettangolare (dimensioni 1,70 x 2,57 m), illuminato da una finestra ad anta singola, ad uso servizio igienico e lavanderia. Il pavimento e una fascia di rivestimento murario sono color avorio, mentre la parte superiore è rivestita in piastrelle chiare, intervallate da greche scure. Dal soggiorno si accede al disimpegno (dimensioni 2,00 x 1,00 m) attraverso una porta scorrevole con vetro opaco; dal vano si può entrare in una camera, una camera/guardaroba e nel bagno. Camera: vano di forma rettangolare (dimensioni 2,84 – 3,95 x 3,46 m) con porta finestra. Guardaroba: vano di forma irregolare (dimensioni 2,17 – 2,96 x 5,27 m.) con finestra a due ante. La pavimentazione delle camere e del disimpegno è costituita da listelli di legno chiaro di circa 5 x 20 cm. Bagno: di forma rettangolare (dimensioni 2,50 x 1,90 m), con finestra ad una anta. Il pavimento e una fascia delle pareti sono rivestiti in piastrelle di tonalità rosa, mentre la parte superiore è formata in piastrelle di tonalità più chiara, delimitata da greca. Lungo la parete che ospita i sanitari è stata ricavata una mensola attraverso l'arretramento della parete. Sono presenti: water, bidet e lavandino in ceramica bianca, oltre a vasca smaltata bianca. La rubinetteria e gli accessori sono realizzati in lega metallica cromata.

Tinte: in tempera lavabile color lavanda nella zona notte, mentre in varie tonalità di grigio e celeste nella zona giorno.

Serramenti esterni: Ingresso e porte esterne della cucina e della camera in PVC color bianco con vetro camera; le finestre sono ad una anta nel soggiorno e nella lavanderia, a due ante nel bagno e nella cucina, sempre in PVC. con soglie in granito rosa. I fori del soggiorno, del guardaroba e del bagno sono protetti da tapparella elettrica in plastica color marrone con cassetta di avvolgimento a scomparsa e zanzariera.

Serramenti interni: Le porte sono in legno tamburato con cassa, telaio, tamponamento in legno, con maniglie in metallo ottonato; fanno eccezione le porte del disimpegno e della cucina che sono scorrevoli a scomparsa.

Impianto termico: costituito da caldaia murale di fabbricazione Ecoflam mod. Linda +, installata sul muro esterno lato Ovest per la generazione di acqua calda sanitaria, funzionante a GPL (bombola mobile ricaricabile); l'impianto di riscaldamento è costituito da un caminetto a pellets di fabbricazione Ravelli e relativo sistema di aereazione per i locali, installato in soggiorno e rivestito in cartongesso; l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni presenti solo nella zona giorno, realizzati in lamiera stampata e verniciati bianchi; il sistema termostatico di controllo è posto nella zona pranzo. Il conduttore non ha esibito il libretto dell'impianto e non ha dimostrato l'esecuzione della regolare manutenzione periodica prevista.

Impianto di climatizzazione: presente, di fabbricazione Toyotomi mod. UTG-12AP.

Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico da acquedotto.

Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono convogliate dalla rete privata e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con frutti di diversa tipologia (prevalentemente di fabbricazione Vimar serie Plana) e con placche (ove presenti) di differente colore. Presente si-

stema luce di emergenza. Non è esibibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente.

Impianto citofonico: Presente. Posto interno con cornetta nei pressi dell'ingresso, solo audio. Non è esibibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: non presente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile non è ottimale, evidenziando problemi di umidità, muffa ed ammaloramento delle tinte dei vani interni. Si segnala in particolare l'impossibilità di accesso al vano lavanderia che, per quanto potuto accertare, risulta chiuso da molto e interessato da ragnatele e muffe. I tamponamenti dei serramenti interni sono quasi tutti danneggiati da percosse che hanno portato allo sfondamento del pannello in legno tamburato. Si rilevano deterioramenti e/o danneggiamenti al movimento e/o sistema di chiusura del serramento porta-finestra della cucina, che dà sull'esterno della facciata Ovest.

La linda del tetto lato Ovest risulta imbrattata dai fumi provenienti dalla cappa di aspirazione dei fornelli. L'impianto termico di riscaldamento ad acqua calda viene riferito come non funzionante. Il contenitore del GPL interrato nell'area scoperta è da tempo non più utilizzato, vicariandolo con una bombola mobile ricaricabile. Ciò facendo, si è modificato l'originario impianto di alimentazione della caldaia murale, in assenza di progetto, dichiarazione di conformità e collaudo.

Il porticato verde in condizioni precarie in quanto alle soluzioni di installazione delle travi sulle lince. Sono stati riscontrati sistemi di sostegno provvisori sul lato Ovest del posto auto coperto.

Le componenti lignee, in particolare quelle dei serramenti di portoncino e cancellata carraia, risultano in pessimo stato di manutenzione. Le piante nei pressi della recinzione non risultano condotte in modo razionale.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Nel calcolo del valore delle aree scoperte è compreso anche quello delle superfici esterne al perimetro della recinzione, adibite a transito, manovra e posto auto scoperto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani principali	sup. lorda di pavimento	1,00	87,00	€ 1.100,00
Porticati	sup. lorda di pavimento	0,35	10,00	€ 1.100,00
area scoperta	Sup. effettiva	0,03	4,72	€ 1.100,00

101,72

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] di cui al punto Posto auto coperto**

Il posto auto coperto è stato ricavato sul lato Nord del fabbricato ad uso residenziale. L'area è accessibile dalla via d'accesso attraverso una cancellata carraia e una superficie porticata. La struttura di copertura, parimenti a quella del portico, è formata in orditura di travi in legno su falda, che si estendono dalla linda fino al confine di proprietà, dove sono sorretti da altrettante colonne in legno unite da tamponamenti, che nella parte superiore risultano in policarbonato alveolare. La copertura è formata da lastra di plastica ondu-



lata traslucida poggiata su listoni in legno, con interposto manto ombreggiante in canna palustre. La pavimentazione è realizzata in cemento liscio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] sa - Piena proprietà

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione non ottimali. Si evidenzia ossidazione delle parti lignee. Dal punto di vista statico sono presenti delle criticità, in parte risolte con apprestamenti provvisori da cantiere.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto coperto	sup. lorda di pavimento	0,35	7,00	€ 1.100,00

7,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia, conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, uffici del registro di Portogruaro, ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, banche dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di San Michele al Tagliamento. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Venezia – comune di San Michele al Tagliamento (VE). Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Valore del parametro medio della zona per beni immobili residenziale abitativi in condizione di conservazione normale oscilla tra i 900 ed i 1.200 euro per metro quadro.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro.

#### Divisione in più lotti

Il posto auto è all'interno di un'area edificata e non direttamente accessibile dall'esterno e per utilizzarlo bisogna attraversare il portico. Inoltre, tra l'immobile ad uso abitativo ed il posto auto coperto sussiste complementarietà di natura economica, in quanto il compendio immobiliare risulta lontano dai centri dove è possibile fruire di beni e servizi, rendendo auspicabile l'uso del mezzo privato. L'esigenza di un ricovero per l'autovettura e/o per gli eventuali mezzi di trasporto privato, risulta in questa zona spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale. Tale dotazione incide sull'appetibilità del bene, facendo apprezzare un discreto aumento di valore dello stesso.



Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Casa binata. Abitazione di tipo civile [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.297,40.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	87,00	€ 1.100,00	€ 95.700,00
Porticati	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
Area scoperta	4,72	€ 1.100,00	€ 5.192,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.892,00
Stato di impianti, conservazione e manutenzione: detrazione del 5,00%			€ - 5.594,60
<b>Valore complessivo diritti e quote indivise</b>			<b>€ 106.297,40</b>

### Posto auto coperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.315,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
Stato di conservazione e manutenzione: detrazione del 5,00%			€ - 385,00
<b>Valore complessivo diritti e quote indivise</b>			<b>€ 7.315,00</b>

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
Casa binata	Abitazione di tipo civile [A/2]	101,72	€ 106.297,40	€ 106.297,40
Posto auto cop.	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	7,00	€ 7.315,00	€ 7.315,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 17.041,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.500,00

## 8.4 Prezzo base d'asta dell'intero lotto:

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

**€ 92.000,00**

Data generazione:

06-06-2025

L'Esperto alla stima

**Dott. Agr. Saverio Marini**