

---

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

promossa da:

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Casa di abitazione**  
**di tipo popolare (A/4) con**  
**area di pertinenza**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434370972 - 3357269734  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Quasi al limite nord-ovest del territorio comunale, a confine con il territorio del comune di Morsano al Tagliamento (PN - Regione Friuli V.G.).

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 3, particella 44, indirizzo Via Malafesta 2, piano T - 1 - 2, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 164,23

### 2. Possesso

**Bene:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Malafesta 2 - Frazione Malafesta - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4) con area di pertinenza

**Prezzo da libero:** € 31.670,00

**Prezzo da occupato:** ===

## Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'atto di provenienza presso il notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana (UD), nonché gli atti che hanno costituito un usufrutto a favore del sig. [REDACTED], reperiti presso l'Archivio Notarile di Treviso.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, o altri diritti di godimento, nonché al Comune di San Michele al Tagliamento (VE) l'accesso agli atti del fascicolo edilizio nonché il certificato di destinazione urbanistica.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo lunedì 11 dicembre 2023.

Il Custode giudiziario aveva avuto notizia che l'usufruttuario, sig. [REDACTED], era deceduto e quindi per l'accesso ha provveduto ad interessare un fabbro che ha sostituito le serrature ed i lucchetti presenti.

Il Comune di Portogruaro ha confermato il decesso detto (15/11/2022) trasmettendomi il relativo certificato di morte.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Frazione Malafesta**  
Via Malafesta 2

**Lotto: 001 - Casa di abitazione di tipo popolare (A/4)**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Malafesta, Via Malafesta 2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto del 17/04/2008, la ditta [REDACTED] vendeva a titolo di permuta il bene esecutato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Con atto rettificativo dell'atto di permuta di data 05/06/2008, si rettificava che la permuta riguardava l'usufrutto incrociato su due proprietà, questa oggetto di esecuzione sita in San Michele al Tagliamento con altra proprietà sita in Montebelluna (TV). In sostanza si è trattato di uno scambio di usufrutti, senza interessare le proprietà. Il Comune di Portogruaro mi ha certificato che l'usufruttuario, il sig. [REDACTED], è deceduto in data 15/11/2022 in Portogruaro.

Quindi il godimento del bene si è riunito, a far data 15/11/2022, alla proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 44, indirizzo Via Malafesta 2, piano T - 1 - 2, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 164,23

Derivante da: Contratto di acquisto in data 03/04/2001, a rogito del notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano, rep. 44061, racc. 11522, registrato a Latisana il 20/04/2001 al n. 237-2V, trascritto a Venezia il 06/04/2001 ai nn. 10137/6933.

Confini: A nord-ovest con la strada di Via Colombara; a nord-est con la Via Malafesta; a sud-est con la particella 405; a sud-ovest con la particella 202.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

*Note generali:* ===

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

L'abitazione, con terreno di pertinenza, è sita in Via Malafesta 2, all'incrocio fra la Via Malafesta e la Via Colombara. Malafesta è una piccola frazione, di 250-260 abitanti, ad una altimetria di soli 10 metri sul livello del mare, nonostante disti circa 25 km dal mare di Bibione. E' priva di servizi, ad esclusione di un decoroso bar-ristorante. C'è pure una chiesetta, quasi mai utilizzata.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Un decoro bar-trattoria è l'unico servizio present

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro (VE), Latisana (UD).

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Tagliamento..

**Attrazioni storiche:** L'ex cartiera in frazione Villanova.

**Principali collegamenti pubblici:** FFSS a Latisana (UD) a 8 km , L'autostrada a Latisana a 12 km , Autostrada a Portogruaro a circa 16 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: L'usufrutto costituito nel 2008 è decaduto in data 15/11/2022 con la morte dell'usufruttuario, [REDACTED]. L'Agenzia delle Entrate non ha rilevato contratti di affitto attivi registrati, od altro diritto di godimento reale.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI PORDENONE in data 12/05/2023 ai nn. 01050/2023 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/06/2023 ai nn. 21707/16338; Il pignoramento a favore [REDACTED] è stato trascritto il 27/06/2023 ed è quindi comprensibile che il certificato notarile del 06/06/2023 non lo abbia rilevato. Dalla ispezione ipotecaria fatta detto pignoramento rappresenta l'unica pregiudizievole iscritta.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Immobile in completo abbandono.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ==. ==

**Millesimi di proprietà:** ==

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Limitatamente al piano terra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** In prossimità della Via Colombara, come documentato dalle foto, sussiste una servitù di elettrodotto. Tale servitù non è stata menzionata nè nell'atto di provenienza del 03 aprile 2001 nè nell'atto di permuta del 17 aprile 2008 e successiva rettifica di permuta del 05 giugno 2008.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Se redatto l'abitazione sarebbe largamente stata classificata in Classe energetica "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** Non si è ritenuto necessario redigere l'APE-Attestato di Prestazione Energetica in quanto la parte abitativa non è abitabile senza una profonda ristrutturazione. Fra l'altro la caldaia è molto vecchia e non pare funzionante. Come detto in altro punto, in caso di un recupero ai fini abitativi sarebbe preferibile la completa demolizione e la successiva ricostruzione con criteri più attuali.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** La Giunta del Comune di San Michele al Tagliamento (VE), in data 05/12/2022, ha deliberato l'acquisizione di questo immobile per procedere all'abbattimento del fabbricato e successivamente per destinare l'area a verde pubblico, mettendo così in sicurezza l'incrocio fra le vie Colombara e Malafesta (e Via Scuole e Via Carso), la cui visibilità è compromessa dal fabbricato in perizia. L'eventuale attuazione della delibera della Giunta passa per la delibera del Consiglio Comunale, dalla modifica del PRGC, dall'approvazione della città metropolitana di Venezia e della Regione Veneto. Quindi gli eventuali tempi di attuazione non possono che essere lunghi. Al momento quindi formalmente non sussiste alcun vincolo.

**Avvertenze ulteriori:** ===

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano, in data 03/04/2001, ai nn. 44061/11522; registrato a Latisana (UD), in data 20/04/2001, ai nn. 237-2V Priv.; trascritto a VENEZIA, in data 06/04/2001, ai nn. 10137/6933.

Note: In data 17/04/2008, a rogito del notaio in Valdobbiadene dott. Pietro Pellizzari, veniva stipulato un atto di permuta in cui la società [REDACTED] cedeva la proprietà dell'immobile esecutato al sig. [REDACTED]

[REDACTED], e riceveva l'usufrutto di terreni siti in Montebelluna (TV) pari ad ettari 03.55.84. Con atto rettificativo di permuta in data 05/06/2008, a rogito dello stesso notaio, rep. 86093 e racc. 24836, si rettificava l'atto precedente specificando che trattasi della permuta reciproca di due usufrutti e non della cessione della proprietà al sig. [REDACTED]. In data 15/12/2023 il Comune di Portogruaro ha certificato la morte del sig. [REDACTED], avvenuta in data 15/11/2022, riunendo il diritto di godimento del bene esecutato in capo alla proprietaria [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NESSUNA.

NOTE: Il comune di San Michele al Tagliamento non dispone di alcuna pratica edilizia, data la vetustà dell'immobile. La planimetria del 1991 rappresenta l'unico documento edilizio disponibile.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parte del tetto è in eternit.

Smaltimento eternit: € 0,00

Note: Il tetto di tutta la parte non abitativa è realizzato in eternit. Ne consegue la necessità dello smaltimento in sede di ristrutturazione/demolizione. Il costo dello smaltimento dell'eternit, complessivamente sugli 85-90 mq. si può commisurare attorno ai 18 €/mq. Costo al quale va aggiunto il noleggio di autogrù ed eventuali piattaforme aeree. Considerando il tutto si imputa prudenzialmente il costo di rimozione e smaltimento dell'eternit in 2.500 euro.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: ===

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc / 1,00 mq - Superficie minima del lotto: 600 mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 metri / numero massimo dei piani oltre lo scantinato: 2.
Volume massimo ammesso:	1.120 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Residuano circa 320 mc edificabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La costruzione ha circa un secolo, o più, ed il Comune di San Michele al Tagliamento non è in possesso di alcuna documentazione edilizia. Quindi vale lo stato di fatto, ossia la planime- tria del 1991.

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperta di pertinenza.**

Fatiscente casa di abitazione su 3 livelli, PT, 1° e 2° piano, con annesso magazzino e tettoia, edificata su un lotto di terreno di 1.120 mq, proprio all'incrocio fra le vie Colombara e Malafesta. Il Comune di San Michele al Tagliamento, data la vetustà del fabbricato, non dispone di alcuna documentazione edilizia.



Dai materiali usati, dalla tecnica costruttiva, dalla disposizione degli spazi, si può presumere che la costruzione, realizzata in più fasi, possa ricondursi ad inizio del secolo scorso od al più tardi nel periodo fra le due guerre mondiali.

Lo stato di conservazione è pessimo. Tutti i locali sono ripieni di vecchi giornali e riviste, ben accatastati fino al soffitto, nonché cartoni e masserie varie sono sparsi ovunque, tanto da rendere l'accesso alle stanze piuttosto complicato. Al 1° piano si accede tramite una scala esterna. La scala interna che dal 1° piano porta alla soffitta è abbondantemente ricoperta dal guano dei colombi, mentre la soffitta stessa ospita varie decine di colombi che entrano ed escono liberamente dalle imposte ormai disastrose, imbrattando il pavimento in legno con il guano spesso alcuni centimetri. Il piano terra ha una altezza a soffitto di 260 cm, il 1° piano di 2,43 cm e la soffitta di cm 240, che mal si prestano ad una ristrutturazione. La quale comunque dovrebbe riguardare anche l'efficientamento antisismico.

Più razionale sarebbe una ristrutturazione che preveda la demolizione e la successiva ricostruzione con criteri più attuali. Infatti, con ogni probabilità, il costo di ristrutturazione conservativa sarebbe significativamente superiore al costo della demolizione con successiva ricostruzione. Fra l'altro la parte nord-ovest confina con la sede stradale di Via Colombara, limitando la visibilità all'incrocio con la strada provinciale n. 75 (Via Malafesta-Via Scuole). A tal motivo la Giunta Comunale ha deliberato l'acquisizione dell'immobile peritato per abbattere il fabbricato, per poi destinare l'area a verde pubblico. Tale delibera è stata presa il 05/12/2022 ma per la sua eventuale esecuzione i tempi non sarebbero brevi. L'iter burocratico infatti, ammesso che trovi concretezza, è piuttosto lungo. Come detto, ragionevole sarebbe la demolizione e la successiva ricostruzione con una diversa destinazione degli spazi, magari arretrando il nuovo fabbricato rispetto alla sede stradale di Via Colombara ed anche di Via Malafesta.

La ristrutturazione/demolizione è gravata dalla presenza di eternit in copertura dello spazio catastalmente indicato come fienile e portico. Del relativo costo di smaltimento se ne terrà conto in sede di rettifica di valore.

Per quanto riguarda invece il costo di demolizione si ritiene che esso possa essere ampiamente coperto dal recupero dei numerosissimi mattoni in cotto pieno presenti nelle murature, tutte in mattoni in cotto ad esclusione della parte abitativa che intermezza per lo più un paio di strati di sassi delle grave del fiume Tagliamento ad uno strato di mattoni in cotto. Quindi il valore dell'immobile nel suo complesso è da commisurarsi al valore dell'area edificabile.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.120,00**

E' posto al piano: PT, I° e II° piano.

L'edificio è stato costruito nel: All'inizio del secolo scorso o, al più tardi, fra le due guerre mondiali.

ha un'altezza utile interna di circa m. cm 260 al PT, cm 243 al I° piano e cm 240 la soffitta

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: In abbandono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in abbandono da diversi anni.

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è già detto che l'eventuale ristrutturazione del fabbricato possa convenientemente ed opportunamente passare per la sua demolizione con contestuale ricostruzione. Magari con una diversa configurazione degli spazi, anche arretrando il fabbricato rispetto alla Via Colombara e pure rispetto la Via Malafesta. In sostanza il valore dell'immobile sta principalmente nel valore dell'area edificabile e della cubatura realizzabile (1.120 mc), che è superiore di circa 320 mc rispetto alla cubatura attualmente utilizzata.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup lorda di pavimento	1,00	1.120,00	€ 35,00

**1.120,00**

#### Accessori:

A - CASA DI ABITAZIONE DI  
TIPO POPOLARE con  
scoperto di pertinenza.

1. Pozzo artesiano

Posto al piano PT

Valore a corpo: € **1000**

Note: Nell'area cortilizia è presente un pozzo artesiano attivo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Sussistono sufficienti dati commerciali in zona ed in zone sufficientemente omogenee. Quindi si è optato per una stima sintetica comparativa parametrica.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di San Michele al Tagliamento (VE).;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia immobiliare MC IMMOBILIARE di Colusso Federico & C. Sas, Corso del Popolo 17 - San Michele al Tagliamento (VE)

Agenzia Immobiliare Zamarian Rossella - Via Venudo 18/1 - San Michele al Tagliamento (VE)

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le compravendite di terreni edificabili, ed anche di fabbricati, nella piccola frazione decentrata di Malafesta (circa 260 abitanti), quasi ai confini della provincia di Pordenone, sono molto poche. Altri lotti edificabili sono in vendita da qualche tempo. Questa offerta di beni non soddisfatta non può che riflettersi negativamente sul valore medio, il quale può aggirarsi fra i 25 ed i 35 €/mq per i terreni edificabili.

L'immobile in perizia è collocato nella zona centralissima della piccola frazione di Malafesta, proprio all'incrocio fra le vie Colombara e Malafesta, con il conseguente positivo riflesso sul valore unitario.

A tal ragione si ritiene di imputare all'area un valore di 35 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Casa H36 - Via XXIV Maggio 22 - San Michele al Tagliamento (VE).

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Pozzo artesiano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.200,00.

Anche se non numerosissimi ci sono sufficienti dati commerciali in zona e nelle zone limitrofe omogenee.

Conseguentemente si è optato per una perizia sintetica comparativa parametrica, valorizzando le potenzialità edificatorie del lotto piuttosto che il valore del fabbricato molto datato per il quale risulterebbe antieconomica una ristrutturazione conservativa in luogo di una ristrutturazione che preveda la demolizione e la successiva ricostruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile ai fini residenziali	1.120,00	€ 35,00	€ 39.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.200,00
Valore corpo	€ 39.200,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 40.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.200,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CASA DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con scoperto di pertinenza.	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Pozzo artesiano	1.120,00	€ 40.200,00	€ 40.200,00

**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% )	€ 6.030,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Smaltimento eternit	€ -2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>31.670,00</b>
---	--------------------

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di una vecchia abitazione ex-rurale, probabilmente costruita a più riprese, sita nel pieno centro della piccola frazione di Malafesta. La parte abitativa pare datata almeno un centinaio di anni fa e probabilmente un qualcosa in più.

Le altezze a soffitto, piuttosto basse, nonché il necessario adeguamento antisismico, sconsigliano una ristrutturazione conservativa. Molto più logica e razionale potrebbe essere una ristrutturazione che comporti la demolizione e successiva ricostruzione, magari con un arretramento rispetto alla sede stradale di Via Colombara, una sopraelevazione ed un isolamento del piano terra rispetto all'attuale piano di campagna. Il lotto presenta una potenzialità edilizia residua di circa 300 mc, con un positivo riflesso sul valore unitario del terreno edificabile, che in loco è molto modesto.

La delibera n. 294, del 05/12/2022, della Giunta del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) intesa all'acquisizione dell'immobile esecutato finalizzata alla demolizione del fabbricato con la destinazione dell'area a zona verde, al fine di migliorare la visibilità all'incrocio fra le vie Colombara e Malafesta, difficilmente potrà trovare attuazione per i tempi piuttosto lunghi dell'iter burocratico. Ammesso che tale delibera vada a percorrere tale iter.

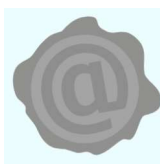
Conseguentemente si può ritenere l'immobile privo di vincoli da parte di Enti Pubblici.

L'appetibilità commerciale, per quanto detto, poggia unicamente sulla cubatura edilizia esistente e sull'ubicazione che è centralissima nella pur piccola frazione di Malafesta.

**Allegati**

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria catastale
- 3) Visura storica catastale fabbricati
- 4) Visura storica catastale terreni
- 5) Contratto di provenienza
- 6) Contratto di permuta del 17/04/2008
- 7) Rettifica atto di permuta con costituzione dell'usufrutto
- 8) Certificato di morte dell'usufruttuario
- 9) Certificato di destinazione urbanistica
- 10) Verbale di deliberazione della Giunta Comunale
- 11) Dich. Ag. Entrate su ev. affitti attivi
- 12) Relazione riassuntiva
- 13) Foto
- 14) Istanza di liquidazione

Data generazione:  
31-01-2024 17:01:32



MIANI  
MARIO  
CONAF  
4.11  
Dottore  
Agronomo  
31.01.2024  
16:55:26  
GMT+00:00

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**