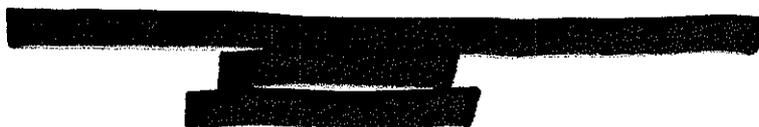

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro:



N° Gen. Rep. **341/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Descrizione zona: Zona semicentrale dell'abitato di Portogruaro vicino allo stadio comunale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:



-foglio 25, particella 232, subalterno 6, indirizzo via Stadio n.10, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 8, consistenza 134 mq, superficie 141 mq, rendita € 1.626,32,

-foglio 25, particella 232, subalterno 7, indirizzo via Stadio n.10, piano T, comune Portogruaro, categoria C/2, classe 3, consistenza 111 mq, superficie 124 mq, rendita € 80,6,



-foglio 25, particella 232, subalterno 22, indirizzo via Stadio n.10, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 11, consistenza 172 mq, superficie 195 mq, rendita € 3.295,61

-foglio 25, particella 232, subalterno 24, indirizzo via Stadio n.10, piano T, comune Portogruaro, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita € 18,80

2. Possesso

Bene: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso:

Liberi: i subalterni 22 e 24

Occupati: i subalterni 6 e 7 con contratto di locazione stipulato in data 16/01/1995 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Portogruaro ai nn.137/3 Tipologia contratto: 6+6, con scadenza prorogata al 31/12/2018

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca S.Biagio del Veneto Orientale, Equitalia Polis spa, [REDACTED]
[REDACTED] Equitalia Nord spa, BCC Gestione Crediti spa

5. Comproprietari

Beni: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Stadio - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Prezzo da libero/occupato: € 390.000,00

Beni in Portogruaro (Venezia)
via Stadio n. 10

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Stadio

Note: Bar-Ristorante

Per il subalterno 6:

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Per il subalterno 22:

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 25, particella 232, subalterno 6, indirizzo via Stadio n.10, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 8, consistenza 134 mq, superficie 141 mq, rendita € 1.626,32

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 25, particella 232, subalterno 22, indirizzo via Stadio n.10, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 11, consistenza 172 mq, superficie 195 mq, rendita € 3.295,61

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della stadio comunale di Portogruaro, in una zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: il subalterno 22

Occupato: il subalterno 6 con contratto di locazione stipulato in data 16/01/1995 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Portogruaro ai nn. 137/3 il 19/01/1995

Tipologia contratto: 6+6, con scadenza prorogata fino al 31/12/2018 (All.6)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto risulta **vile** alla data odierna in quanto, mantenendo il valore locatizio del contratto stipulato nel 1995, non rientra nelle valutazioni immobiliari attuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Michielan in data 07/10/2008 ai nn. 25948; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/10/2008 ai nn. 35901/7859; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 500.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Michielan in data 07/10/2008 ai nn. 25949; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/10/2008 ai nn. 35902/7860; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis spa contro

Derivante da: atto amministrativo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2010 ai nn. 3156/612; Importo capitale: € 44.203,79.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Portogruaro in data 15/07/2010 ai nn. 2177; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2011 ai nn. 23514/4700; Importo capitale: € 30.233,56.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Portogruaro in data 06/08/2011 ai nn. 310/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/09/2011 ai nn. 30452/5993; Importo capitale: € 27.245,29.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord spa contro [REDACTED]
Derivante da: atto amministrativo in data 17/05/2016 ai nn. 844/119016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/05/2016 ai nn. 15993/2736; Importo ipoteca: € 61.804,42; Importo capitale: € 30.902,21.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord spa contro [REDACTED]
Derivante da: atto amministrativo in data 17/05/2016 ai nn. 843/11916; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/05/2016 ai nn. 15994/2737; Importo ipoteca: € 240.585,54; Importo capitale: € 120.292,77.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Bcc Gestione Crediti spa contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 11/10/2016 ai nn. 3909/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 02/12/2016 ai nn. 38535/25688.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: E' stato redatto il certificato di prestazione energetica (All. 7) e si è dovuto provvedere a far redigere il libretto della caldaia

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i subalterni 22-24 proprietaria ante ventennio fino al 14/12/1988.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i subalterni 6-7 dal 10/12/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gramaticopolo, in data 10/12/1976, ai nn. 467; trascritto a Venezia, in data 04/01/1977, ai nn. 103/83.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i subalterni 22-24 dal 14/12/1988 al 21/01/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Amerco Pasqualis, in data 14/12/1988, ai nn. 96657; trascritto a Venezia, in data 22/12/1988, ai nn. 26393/18587.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i subalterni 22-24 dal 21/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di modifica società - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 21/01/2004, ai nn. 20378; trascritto a Venezia, in data

09/02/2004, ai nn. 4674/2937.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8615
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: [REDACTED]
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/08/1947 al n. di prot. 8615
 Abitabilità/agibilità in data 07/08/1951

Numero pratica: 23535/84
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: modifiche interne del piano terra di un fabbricato ad uso bar e sue pertinenze
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 12/10/1984
 Rilascio in data 15/03/1985 al n. di prot. 23535/84
 Abitabilità/agibilità in data 04/05/1989 al n. di prot. 25522
 NOTE: Variante in corso d'opera prot. 29677/88 del 07/04/1989

Numero pratica: GPE C03/280
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: ristrutturazione con ampliamento della parte di fabbricato ad uso commerciale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 05/08/2003 al n. di prot. 37537
 Rilascio in data 06/02/2004 al n. di prot. 6545
 Abitabilità/agibilità in data 31/07/2004 al n. di prot. 38373
 NOTE: Variante in corso d'opera del 26/07/2004 prot. 37384 Voltura del permesso di costruire del 26/02/2004 prot. 10342

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia si riferisce soltanto per i locali destinati a bar-ristorante

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	D4 con asterisco "attività direzionali, commerciali miste e residenza"
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. (all.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

comerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	recupero della volumetria esistente

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio adibito a bar/ristorante posto al primo terra di una palazzina composta complessivamente da 4 appartamenti, un negozio e 6 cantine (foto 1-2-3-4). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Stadio. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla via pubblica. Il negozio oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 232, che confina a Nord con il mappale 1638, a est con il mappale 1637, a Ovest con la pubblica via e a sud con il mappale 1580 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente all'unità immobiliare nel locale destinato a Bar (foto 7-8) con adiacente la zona del bancone (foto 9-10-16) e con prospiciente un porticato (foto 5), una saletta (foto 11-12) con adiacente i servizi igienici (foto 13-14-15). Nella parte retrostante trova ubicazione la sala ristorante (foto 25-26) e la cucina (foto 27-28) con adiacente la dispensa. Dal locale bar tramite una scala (foto 17-18) si accede ad un disimpegno (foto 19-20), allo spogliatoio (foto 21), al servizio igienico (foto 22-23) e alla doccia (foto 24). All'esterno della sala ristorante si accede allo spazio ricavato per l'alloggio della caldaia (foto 29-30), ad un porticato (foto 6) e alla cantina al piano interrato (foto 31-32-33). Dalla zona del retro-bar, tramite una scala a chiocciola si accede al deposito al piano interrato, suddiviso in tre stanze (foto 35-36-37-38).

Per il subalterno 6:

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] piena proprietà

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Nessuno

Per il subalterno 22:

3. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **404,94**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità commerciale è stato oggetto di recente da una ristrutturazione interna e un ampliamento nella zona retrostante e si presenta in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati e parti con mattonelle in cotto;
- Serramenti in legno;
- Pensiline con strutture in ferro con copertura in policarbonato;
- Marciapiedi esterni pavimentati in piastrelle e porfido.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni e la cucina sono completamente rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate e del tipo tagliafuoco;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con canalizzazione e caldaia funzionante a gas;
- L'impianto di raffrescamento è a canalizzazione autonoma da quella per il riscaldamento;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e le rubinetterie, adatte per un locale destinato a bar, di buona serie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Bar-ristorante	sup reale lorda	1,00	222,00	€ 1.275,00
Cucina, rip., disimpegni	sup reale lorda	0,70	63,00	€ 1.275,00
Servizi igienici	sup reale lorda	0,50	17,97	€ 1.275,00
Porticati	sup reale lorda	0,33	18,81	€ 1.275,00

321,78

Accessori:

A1.

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

Quota e tipologia del diritto50/100 di € [REDACTED] **Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

eventuali comproprietari:

Nessuno

**foglio 25 particella 232, subalterno 7, categoria C/2, classe 3
consistenza mq 111, piano S1 rendita € 80,26**

- Sviluppa una superficie complessiva di 120,00 mq -

Valore a corpo: € 35.000,00

Note: per quanto riguarda questo subalterno non si dichiara la conformità catastale, in quanto non è stata fatta la variazione dopo l'intervento edilizio del 2004.

A2.

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

**foglio 25 particella 232, subalterno 24, categoria C/2, classe 3
consistenza mq 26, piano S1 rendita € 18,80**

- Sviluppa una superficie complessiva di 32,00 mq -

Valore a corpo: € 16.000,00

Note: per quanto riguarda questo subalterno non si dichiara la conformità edilizia e catastale, in quanto nella documentazione in atti dell'intervento edilizio del 2004, non viene rappresentato correttamente lo stato di fatto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica unità che per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(negozi) min. € 1.400,00 / max € 1.900,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

(negozi) min. € 1.275,00 / max € 1.731,00 (Borsino immobiliare.it).

8.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1] con annesso , con annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bar-ristorante	222,00	€ 1.275,00	€ 283.050,00
Cucina, rip., disimpegni	63,00	€ 1.275,00	€ 80.325,00
Servizi igienici	17,97	€ 1.275,00	€ 22.911,75
Porticati	18,81	€ 1.275,00	€ 23.982,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 410.269,50

Valore Corpo € 410.269,50

Valore Accessori € 51.000,00

Valore complessivo intero € 461.269,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Negozi, botteghe [C1] con due annessi	321,78	€ 461.269,50	€ 461.269,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 69.190,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 392.079,07

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero/occupato": € 390.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e nta;
- ALL. 2 – Estratto degli atti di matrimonio, certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atti di provenienza;
- ALL. 6 – Contratto di affitto;
- ALL. 7 – Attestato di prestazione energetica e libretto di impianto;
- ALL. 8 – Verbale 1° accesso.

Azzano Decimo il 29-09-2017

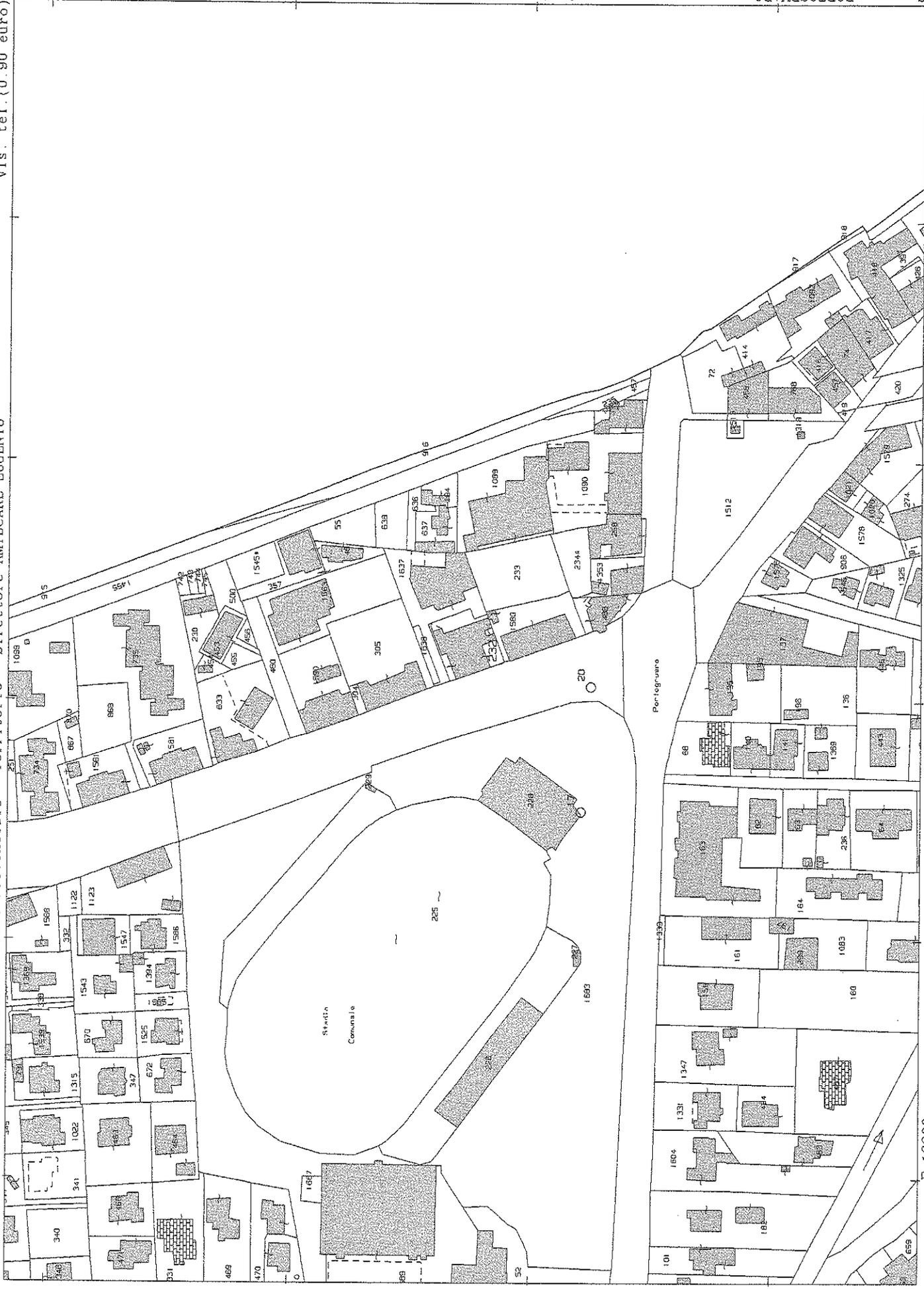
L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell' Esecuzione **Dott.sa Monica BIASUTTI**

Esecuzione immobiliare n. 341/16

ALLEGATO 1

- Documentazione catastale, estratto del p.r.g. e n.t.a.



N=20100

F=13200



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2017

Data: 29/06/2017 - Ora: 11.20.21

Segue

Visura n.: T96488 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORTOGRUARO (Codice: G914) Provincia di VENEZIA [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOGRUARO(Codice G914) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	232	6	1		C/1	8	134 m ²	Totale: 141 m ²	Euro 1.626,32	VIA STADIO n. 10 piano: T; VARIAZIONE del 10/06/2016 protocollo n. VE0054731 in atti dal 10/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13721.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. ve0156094/2004

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2017

Data: 29/06/2017 - Ora: 11.20.21

Fine

Visura n.: T96488 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOGRUARO(Codice G914) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	232	7	1		C/2	3	111 m ²	Totale: 124 m ²	Euro 80,26	VIA STADIO n. 8 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Totale Generale: m² 245 Rendita: Euro 1.706,58

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2017 - Ora: 11.17.34
Visura n.: T94862 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2017

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di PORTOGRUARO (Codice: G914) Provincia di VENEZIA [REDACTED]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOGRUARO(Codice G914) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	232	22	1			C/1	II	172 m ²	Totale: 195 m ²	Euro 3.295,61	Dati derivanti da VIA STADIO n. 10 piano: T; VARIAZIONE del 10/06/2016 protocollo n. VE0054735 in atti dal 10/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13723 1/2016)	Annotazione
2		25	232	24	1			C/2	3	26 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 18,80	VIA STADIO n. 10 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. ve0070695/2008

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 198 Rendita: Euro 3.314,41



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2017 - Ora: 11.17.34
Visura n.: T94862 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

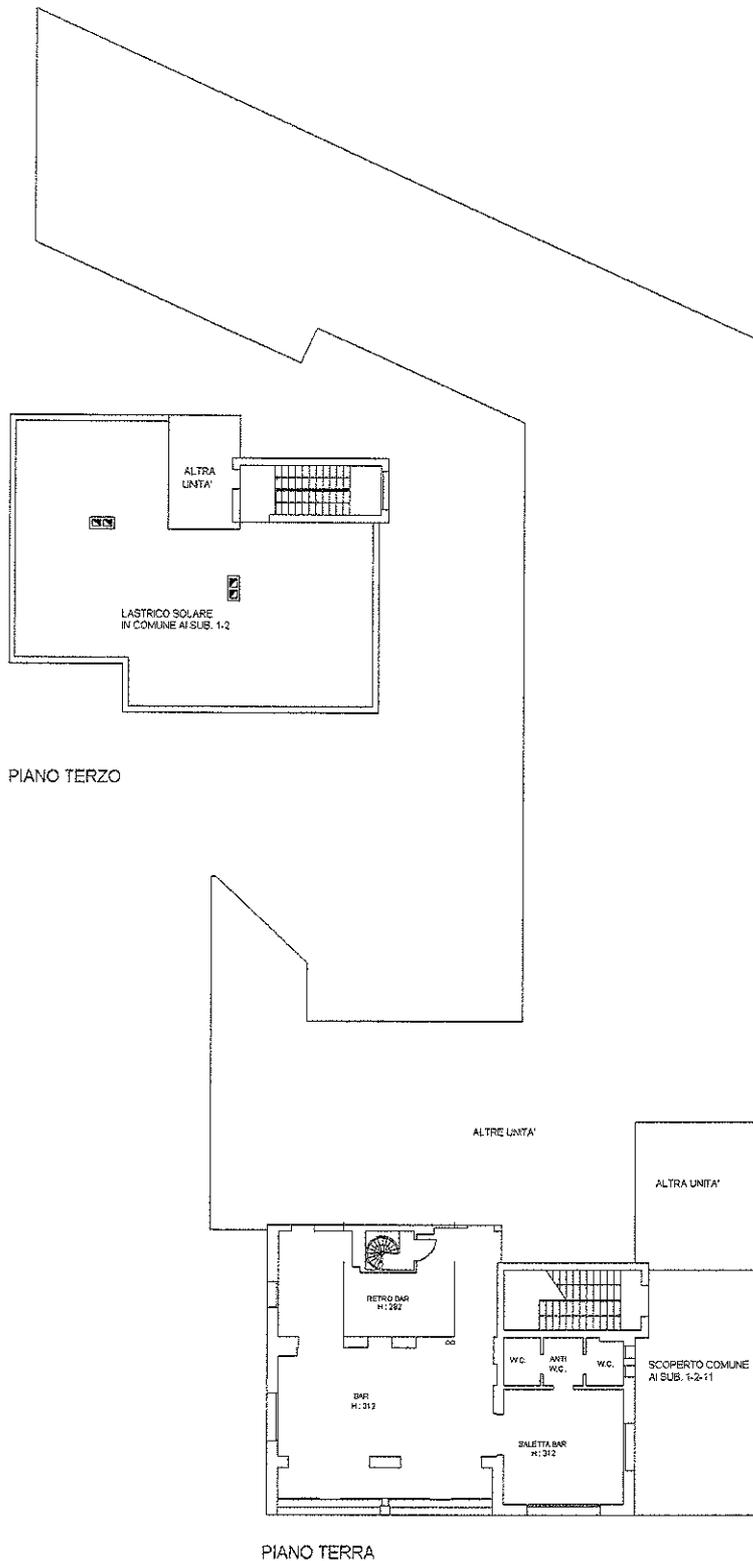
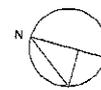
Dichiarazione protocollo n. VEO156094 del 02/08/2004
Planimetria di u.i.v. in Comune di Portogruaro
Via Stadio

Scheda n. 117 - Scala 1: 200

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 283
Subalterno: 6

Compilata da:
Costa Francesco
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia

N. 1295



PIANO TERZO

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio 25 - Particella 283 - Subalterno 6 >
Liquor 01
VIA STADIO n. 10 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Venezia

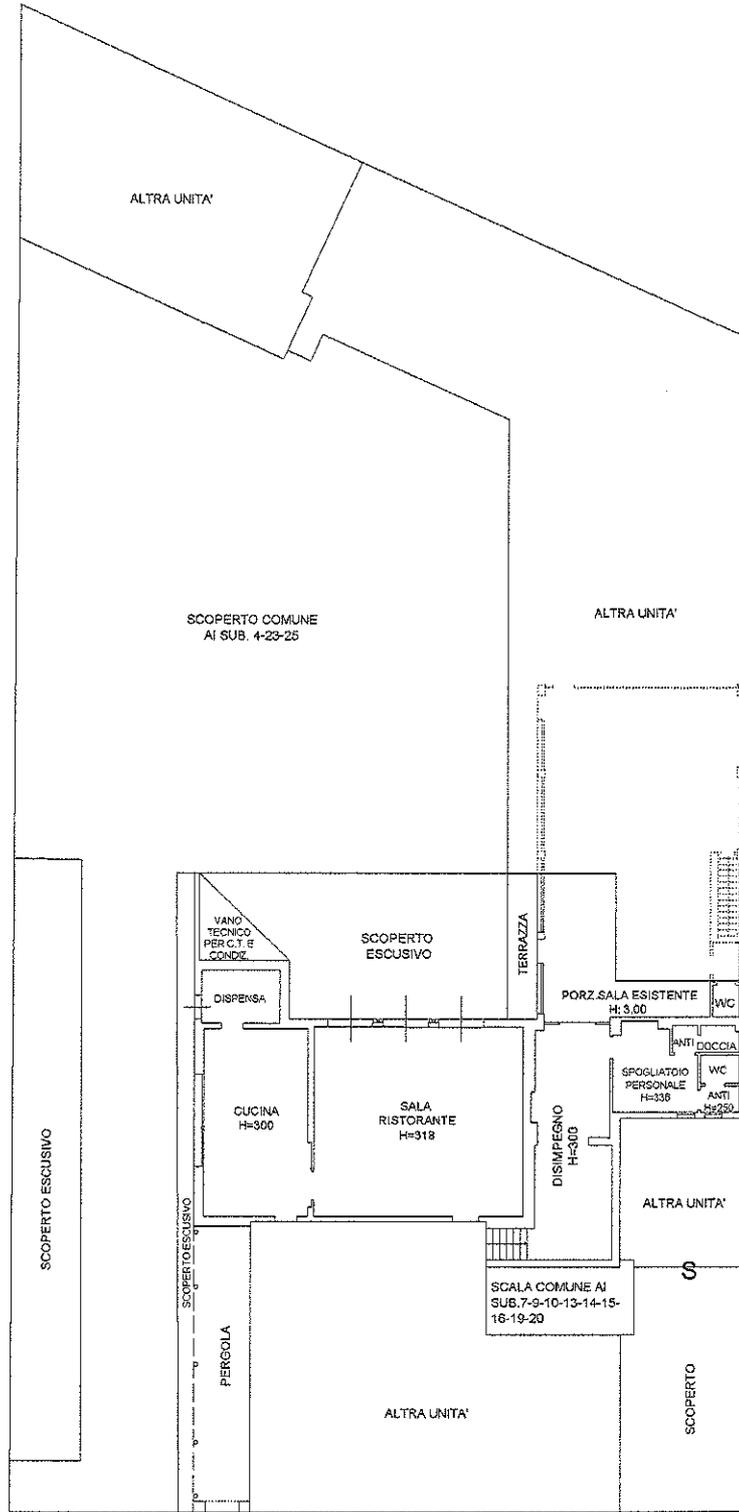
Dichiarazione protocollo n. VE0070693 del 03/04/2008
Planimetria di u.i.v. in Comune di Portogruaro
Via Stadio

Scala 1: 200

Scheda n. 17

Identificativi Catastrali:
Sezione: 25
Foglio: 25
Particella: 232
Subalterno: 22

Compilata da:
Bellamio Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia
N. 2122



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2017 - n. T60426 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

Totale schede: 17 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio 25 - Particella: 232 - Subalterno: 22 >
Via Stadio n. 10 piano: 1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Venezia

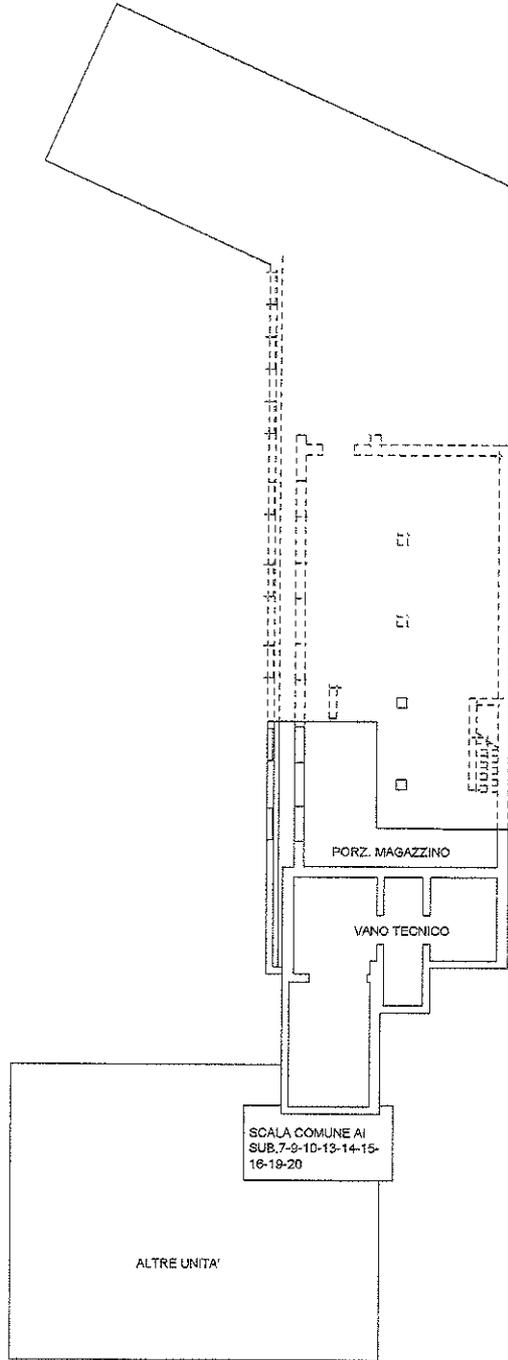
Dichiarazione protocollo n. VE0070695 del 03/04/2008
Planimetria di n.r.n. in Comune di Portogruaro
Via Stadio
civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione: 25
Foglio: 25
Particella: 232
Subalterno: 24

Compilata da:
Bellamio Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia
N. 2122

Scheda n. 1
Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO H. 200



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2017 - n. T60427 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Venezia

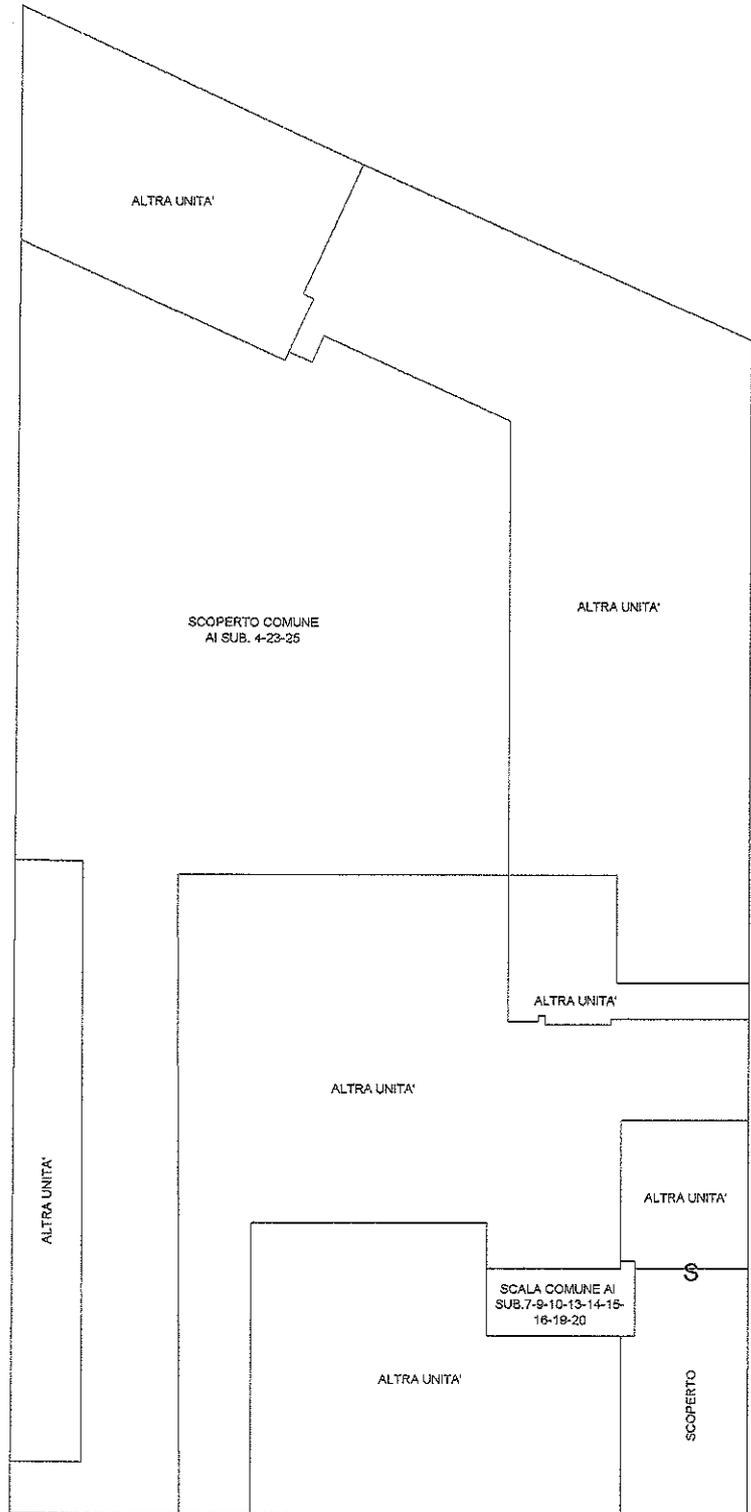
Dichiarazione protocollo n. VE0070695 del 03/04/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro
Via Stadio

Sub. n. 2.2. Scala 1:200

civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione: 25
Foglio: 25
Particella: 232
Subalterno: 24

Compilata da:
Bellamio Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia
N. 2122



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2017 - n. T60427 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio 25 - Particella: 232 - Subalterno: 24 >
VIA STADIO n. 10 piano: S1;

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2017

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: PORTOGRUARO (G914) (VE)
Foglio: 25
Particella: 232

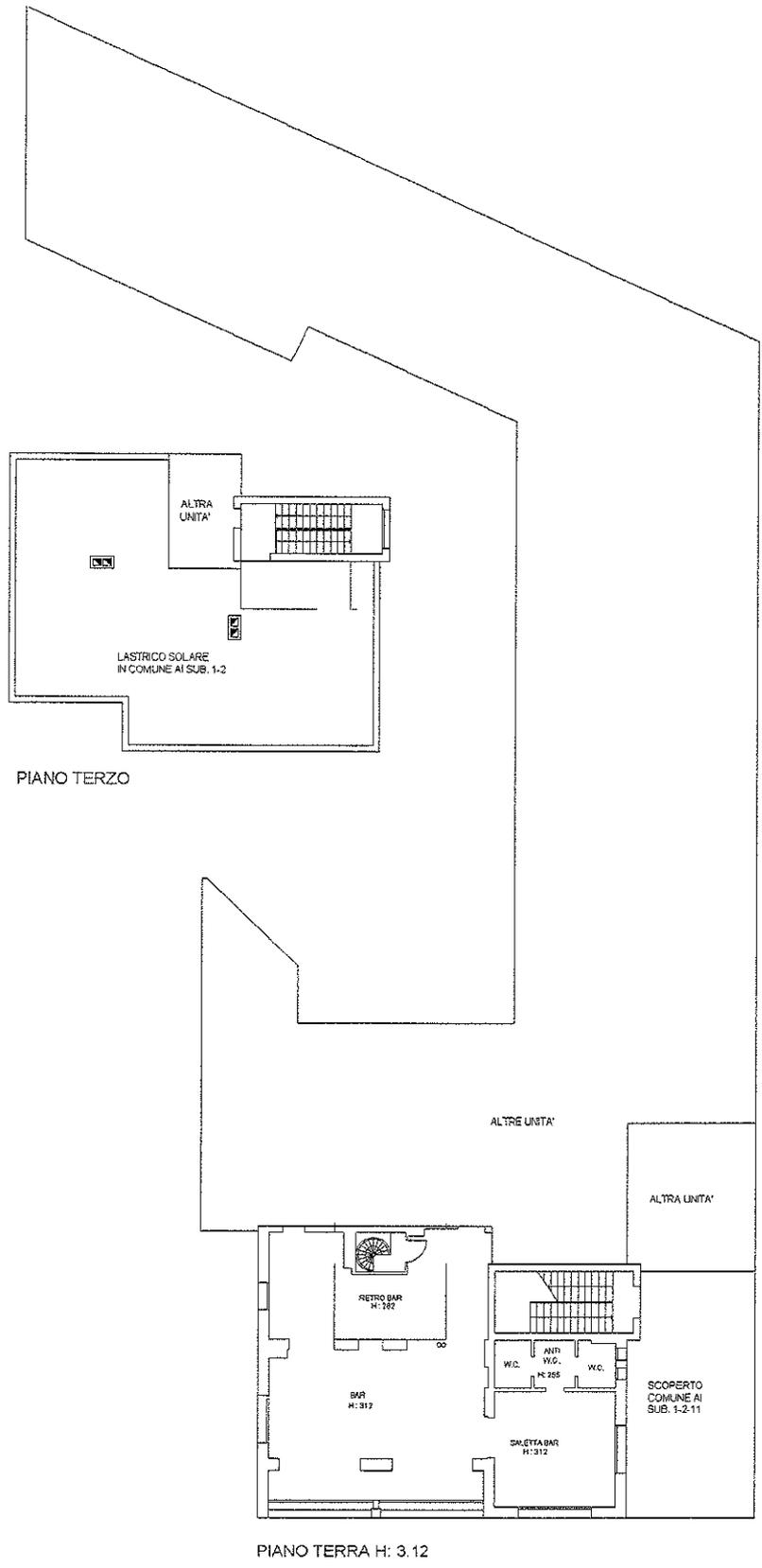
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	25	232	4					C			
2	25	232	5					C			
3	25	232	6	1	C/1	8	134 mq		1.626,32	3.149.000	VIA STADIO, 10 Piano T
4	25	232	7	1	C/2	3	111 mq	1005112	80,26	155.400	VIA STADIO, 8 Piano S1
5	25	232	9	1	C/2	5	11 mq	1006983	11,36	22.000	VIA STADIO, 8 Piano S1
6	25	232	10	1	C/2	5	15 mq	1006983	15,49	30.000	VIA STADIO, 8 Piano S1
7	25	232	13	1	A/2	5	3 vani		232,41	450.000	VIA STADIO, 8 Piano T-1
8	25	232	14	1	A/3	5	3,5 vani		271,14	525.000	VIA STADIO, 8 Piano T-1
9	25	232	15	1	A/3	5	3 vani		232,41	450.000	VIA STADIO, 8 Piano T-1 - 2
10	25	232	16	1	A/3	5	3,5 vani		271,14	525.000	VIA STADIO, 8 Piano T-1 - 2
11	25	232	18					C			
12	25	232	19	1	C/2	9	11 mq		22,72	44.000	VIA STADIO, 8 Piano T-1 - 2-3
13	25	232	20		F/5						VIA STADIO, 8 Piano T-1 - 2-3
14	25	232	21					C			
15	25	232	22	1	C/1	11	172 mq		3.295,61	6.381.200	VIA STADIO, 10 Piano T
16	25	232	23					C			
17	25	232	24	1	C/2	3	26 mq		18,80	36.400	VIA STADIO, 10 Piano S1
18	25	232	25					C			
19	25	232	26	1	C/2	9	24 mq		49,58	96.000	VIA STADIO, 8 Piano T

Unità immobiliari n. 19 Tributi erariali: Euro 1,80

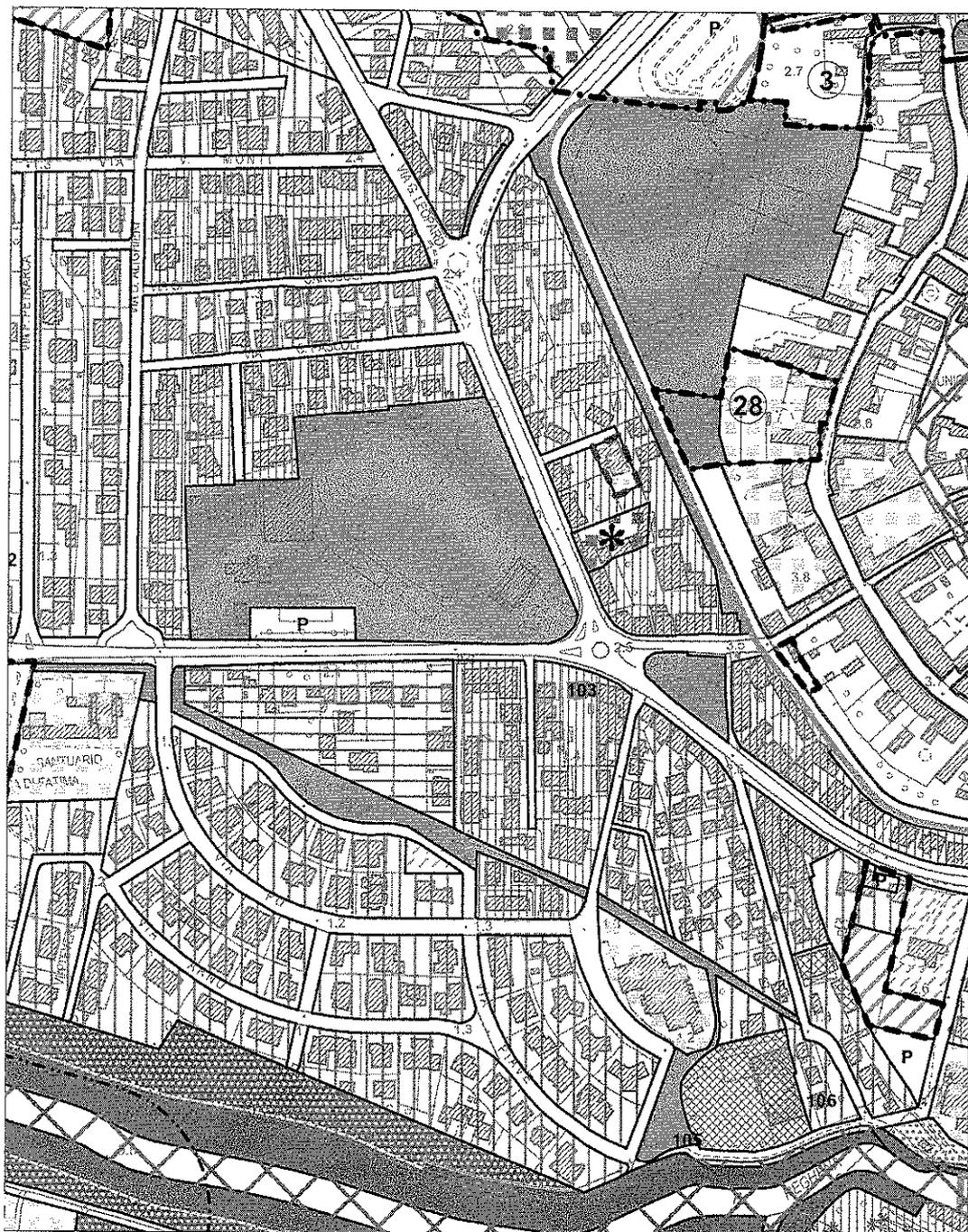
Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Costa Francesco	Iscritto all'albo: Archibetti	Prov. Venezia	N. 1295
Comune di Portogruaro		Sezione: Foglio: 25	Particella: 283	Protocollo n. VE0156094	del 02/08/2004
Dimostrazione grafica dei subalberni					
			Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Venezia



ESTRATTO DEL P.R.G.



ART. 29 – ZTO D4 PER ATTIVITÀ DIREZIONALI, COMMERCIALI MISTE E RESIDENZA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a funzioni urbane e terziarie, con limitata dotazione di residenza e finalizzate alla costruzione di centri di servizio ed aggregazione sociale nei quartieri urbani e nelle frazioni.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 16, comma 2, lett. b), c), e), f), g), h), i), m), o), s), t) delle presenti NTO, oltre alle destinazioni di cui alla lett. w) se compatibili con l'eventuale residenza, limitatamente alle zone sottoposte a PUA ed esterne al seguente perimetro:
 - Nord: linea ferroviaria VE-TS;
 - Est: Vie Michielon – Ronchi – Isonzo – Cimitero – Villastorta;
 - Sud: Viale Trieste – Vie Veneto – Lombardia – Fiume Lemene – Fiume Reghena;
 - Ovest: tratto terminale canale Versiolo – Viale Matteotti – Vie Stadio – Leopardi – Arma di Cavalleria.
3. È ammessa una quota di residenza fino al 70% del volume edificabile.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, con progettazione unitaria non inferiore ai 6.000 mq, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. Il PUA può essere attuato per comparti ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004.
5. Nei casi in cui l'intervento interessi aree già in tutto o in parte edificate e non comporti un aumento della volumetria esistente non sussiste l'obbligo della presentazione di un PUA.
6. Gli interventi nelle ZTO D4 interne ai centri edificati, di superficie di intervento inferiore a 6.000 mq, sono effettuati mediante IED convenzionato e con un progetto esteso all'intero ambito di intervento. In questo caso la ZTO D4 è considerata di completamento.
7. In attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 del presente Articolo, devono essere garantite aree pubbliche o di uso pubblico nella misura fissata dall'Art. 7 delle presenti NTO, in riferimento a:
 - insediamenti direzionali di nuova formazione (superiori a 6.000 mq) o di completamento (inferiori ai 6.000 mq), in rapporto alla superficie lorda non residenziale prevista dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE;
 - insediamenti residenziali, in rapporto alla quota di volume residenziale previsto dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE.
8. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standards di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10% e comunque nel limite massimo di 250 mq della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione della presente normativa.
9. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'AC, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.
10. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D4 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.

11. In sede di convenzione o di PUA, l'AC può richiedere la riserva o la concessione di quote di superficie costruita per l'attivazione di servizi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto e nelle indicazioni dei PUA, i seguenti parametri:
- **It** mc/mq 3,00
 - **H** m 16,00, salvo diversa indicazione del PUA
 - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
 - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - **Ds<7m** minimo di m 5,00
 - **Ds>7m** minimo di m 7,50

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

13. Nelle ZTO D4 già edificate con costruzioni industriali in abbandono o in situazione localizzativa impropria all'interno di ambiti residenziali, sono consentiti la demolizione (parziale o totale) o il riuso degli edifici esistenti, secondo le stesse modalità sopra descritte. Ai fini del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi in parola sono considerati di completamento.
14. Nelle ZTO D4 individuate con apposito simbolo (asterisco) nella cartografia di piano, qualora le volumetrie esistenti eccedano i limiti massimi di zona, è consentito il recupero e la ricostruzione delle volumetrie eccedenti tali limiti, fino al limite massimo della volumetria esistente con le modalità indicate ai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.