
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo**

contro: 

N° Gen. Rep. **227/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - Casa a schiera

Esperto alla stima: Geom. Angelo Franco Bortolus
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434647394
Email: angelo.bortolus@libero.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: L'immobile si trova nella zona balneare del Lido del Sole

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile[A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 48, particella 1002, subalterno 21, indirizzo Corso del Sole, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 6, cons. 4,5 mq, sup. 54 mq, rendita € 290,51

Bene: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: L'immobile si trova nella zona balneare di Porto Santa Margherita

Lotto: 002 - Casa a schiera

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED]
-foglio 40, particella 1381, subalterno 15, indirizzo Corso Genova, piano 1-2, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, cons. 5, sup. 72, rendita € 268.56
-foglio 40, particella 1381, subalterno 37, indirizzo Corso Genova, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 8, cons. 10mq, sup. 10 mq, rendita € 22,72

2. Possesso

Bene: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione, non opponibile, stipulato in data 22/01/2018 per l'importo di euro 3.200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Portogruaro il 26/01/2018 ai nn.180112609441750801

Tipologia contratto: stagionale, con scadenza il 15/10/2018. Data di rilascio: 15/10/2018

Bene: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera e posto auto

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo, Banca Atestina di Credito Cooperativo S.C. A R.L.

Bene: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo, Banca Atestina di Credito Cooperativo S.C. A R.L.

5. Comproprietari

Beni: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monteverdi - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 70.000,00

Bene: Corso Genova - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 002 - Casa a schiera e posto auto

Prezzo da libero: € 95.400,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Frazione **Bibione**
via Monteverdi

Lotto: 001 - Appartamento

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bibione, via Monteverdi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 48, particella 1002, subalterno 21, indirizzo Corso del Sole, piano 1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5, superficie 54, rendita € 290,51

Confini:

a nord con il mappale 100

a sud con il mappale 2424

a est/ovest con il Corso del Sole

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Anche se sono presenti lievi modifiche interne

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona balneare di Lido del Sole a 450mt dalla spiaggia

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione, non opponibile, stipulato in data 22/01/2018 per l'importo di euro 3.200,00 con cadenza annuale.

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

Note: Registrato a Portogruaro il 26/01/2018 ai nn.180112609441750801

Tipologia contratto: stagionale, scadenza 15/10/2018. Data di rilascio: 15/10/2018

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Atestina di Credito Cooperativo S.C. A R.L. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/11/2013 ai nn. 1197/13; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/11/2013 ai nn. 29721/4378; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Atestina di Credito Cooperativo S.C. A R.L. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/11/2013 ai nn. 1197/13; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/11/2013 ai nn. 29722/4379; Importo capitale: € 40.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di Rovigo in data 01/08/2017 ai nn. 2741 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/09/2017 ai nn. 29693/19687.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 20/10/1971 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mario Alberti, in data 20/10/1971, ai nn. 33058; registrato a Portogruaro, in data 02/11/1971, ai nn. 440/vol.68/l; trascritto a Venezia, in data 17/11/1971, ai nn. 15062/12827.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3605

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione villaggio turistico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1968 al n. di prot. 2997

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1969 al n. di prot. 1750

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

07.0 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 66 del 05/08/2016
Zona omogenea:	Turistiche esistenti e di completamento- tipo 2
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile posto su due livelli facente parte del residenze "Villaggio dei Frati", l'immobile oggetto di esecuzione si trova al piano primo. L'ingresso avviene dal vano scale esterno (foto 1-2) con accesso dalla via Monteverdi al Lido del sole. Lo stabile dista 450 mt dalla spiaggia. Al piano terra è stato assegnato un posto auto scoperto.

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: Il piano primo dell'altezza utile media di mt. 2.85, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 46,90 destinati alla residenza. Si accede tramite un terrazzo (foto 10) dal quale si raggiunge direttamente il pranzo (foto 3-4), la cucina (foto 7), dal disimpegno (foto 8) si accede alla zona notte ove trovano ubicazione il bagno (foto 6) e due camere da letto (foto 5-9)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,90**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

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;
- Serramenti in legno con avvolgibili in plastica;
- Marciapiedi esterni pavimentati in piastrelle.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- L'impianto di raffrescamento è autonomo;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e le rubinetterie di bassa serie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	1,00	46,90
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	2,31
Posto auto scoperto	sup reale lorda	0,20	2,00

51,21

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 abitazione 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 Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento; 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.):

min. € 1.800,00 / max € 2.200,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.936,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	46,90	€ 1.600,00	€ 75.040,00
Terrazzo	2,31	€ 1.600,00	€ 3.696,00
Posto auto scoperto	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.936,00
Valore corpo			€ 81.936,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.936,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.936,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	51,21	€ 81.936,00	€ 81.936,00

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%)	€ 12.290,40
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:	€ 69.645,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

Beni in Caorle (VE)
Frazione Porto Santa Margherita
Corso Genova

Lotto: 002 - Casa a schiera

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Porto Santa Margherita,
Corso Genova

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

foglio 40, particella 1381, subalterno 15, indirizzo Corso Genova, piano 1-2, comune Caorle,
categoria A/3, classe 6, consistenza 5, superficie 72, rendita € 268.56

Confini:

Nord con il mappale 910

Sud con il mappale 1035

Ovest con il mappale 41

Est con il Corso Genova

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si sono riscontrate delle difformità tra l'esistente e quanto riportato nella planimetria catastale. Le modifiche necessitano della presentazione di una pratica do.c.fa all'agenzia del territorio per un costo stimato di € 1.000,00

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona balneare di Porto Santa Margherita a 500 mt dalla spiaggia,

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: zona turistica.

Attrazioni storiche: Caorle.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Atestina di Credito Cooperativo S.C. A R.L. contro [REDACTED]. Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/11/2013 ai nn. 1197/13; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/11/2013 ai nn. 29721/4378; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]. Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/11/2013 ai nn. 1197/13; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/11/2013 ai nn. 29722/4379; Importo capitale: € 40.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]. Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di Rovigo in data 01/08/2017 ai nn. 2741 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/09/2017 ai nn. 29693/19687.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora quantificate al momento della perizia: lavoro di sistemazione parete fabricato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 865,00

Millesimi di proprietà: 44,20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del [REDACTED] (All.7)

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 23/03/1974 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 23/03/1974, ai nn. 27092; registrato a Portogruaro, in data 08/04/1974, ai nn. 1439/vol. 135; trascritto a Venezia, in data 12/04/1974, ai nn. 6315/5596.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 320/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/12/1973
Abitabilità/agibilità in data 18/05/1976
NOTE: Variante al progetto - Nulla osta del 06/11/1975 pratica n. 197/75

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stato eliminato il ripostiglio al piano primo in favore della camera che risulta essere più grande. Al piano secondo è stata ampliata la soffitta e realizzato un bagno.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

La regolarizzazione del piano primo passa attraverso il ripristino della situazione autorizzata con la realizzazione del ripostiglio essendo previsto dalle attuali normative che l'unica camera debba essere della superficie minima di mq. 12.00. Nel caso in cui si destinasse la soffitta al piano secondo a camera con pratica edilizia di cambio d'uso soggetta agli oneri di bucalossi la camera al piano primo potrà rimanere della dimensione attuale. Il bagno potrà essere regolarizzato con l'installazione di un sistema di areazione forzata.

Note: E' comunque opportuno consultare l'ufficio tecnico di edilizia privata del comune di Caorle per le necessarie informazioni circa la regolizzazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a (All. 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile a schiera posto su tre livelli, di cui due ricadenti nell'immobile oggetto di esecuzione. L'accesso avviene dal vano scale esterno (foto 3-4-5-6) comune nella parte retrostante il Corso Genova (foto 1-2). Lo stabile dista 500 mt dalla spiaggia.

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: Il piano primo dell'altezza utile di mt. 2.80, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 56,00 destinati alla residenza. Si accede tramite un disimpegno (foto 6) dal quale si raggiunge la camera (foto 13), il bagno (foto 12) la cucina (foto 9-10-11) con prospiciente un terrazzo (foto 7-8-25), dal disimpegno tramite il vano scale (foto 14) si accede alla soffitta che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 38,00, ove si trova un'unica stanza (foto 15-21-22-28) con prospiciente un terrazzo (foto 17-18-19) e un bagno (foto 20).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,27**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

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;
- Serramenti in legno con avvolgibili in plastica;
- Marciapiedi esterni pavimentati in piastrelle.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- L'impianto di raffrescamento non è presente;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e le rubinetterie di bassa serie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup reale lorda	1,00	56,00
Soffitta piano secondo	sup reale lorda	0,50	19,14

Terrazza piano primo	sup reale lorda	0,35	4,55
Terrazza piano secondo	sup reale lorda	0,25	2,00
			81,69

Accessori:

A1. Posto auto Il posto auto si trova all'interno del complesso edilizio di cui fa parte l'abitazione principale. Sviluppa una superficie complessiva di **10,00** mq circa
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 3.000,00

intestazione catastale:

[REDACTED]

(prop. 1/1)

foglio 40, particella 1381, subalterno 37, indirizzo Corso Genova, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 8, cons. 10 mq, rendita € 22,72

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 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 abitazione 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. Viene tenuto altresì conto delle condizioni in cui versa l'immobile e la localizzazione nella periferica Porto Santa Margherita.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Caorle; 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.): min. € 2.100,00 / max € 2.500,00 (O.I.A.T.)

16.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.281,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	56,00	€ 1.350,00	€ 75.600,00
Soffitta piano secondo	19,14	€ 1.350,00	€ 25.839,00
Terrazza piano primo	4,55	€ 1.350,00	€ 6.142,50
Terrazza piano secondo	2,00	€ 1.350,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.281,50
Valore corpo			€ 110.281,50
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 113.281,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.281,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto	81,69	€ 113.281,50	€ 113.281,50

16.3 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%)	€ 16.992,23
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 865,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.424,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 95.400,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti catastali e documentazione catastale;
- ALL. 2** - Certificati di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso, estratto degli atti di matrimonio e situazione spese condominiali;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 38 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Elaborati planimetrici;
- ALL. 6** - Contratto di affitto;
- ALL. 7** -Attestati di prestazione energetica;
- ALL. 8** -Verbali di accesso;

Azzano Decimo 26/07/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.ma G. E. Dott.ssa Roberta BOLZONI

E.I. n. 227/2017

ALLEGATO 1

-Documentazione catastale e documentazione comunale.



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2018

Data: 05/04/2018 - Ora: 15.55.06
Visura n.: T258847 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAORLE(Codice B642) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	40	1381	15			M/3	6	5 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte*: 66 m ²	Euro 268,56 L. 520.000	CORSO GENOVA piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						
DATI DERIVANTI DA		Impianto necrografico del 30/06/1987		(1) Proprietà per 1000/1000		



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2018

Data: 05/04/2018 - Ora: 15.55.06
Visura n.: T258847 Pag: 2

Segue

2. Servizi Catastrali siti nel Comune di CAORLE(Codice B642) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	40	1381	37	Cens.	Zona	C/6	8	10 m ²	Catastrale Totale: 10 m ²	Euro 22,72	Dati derivanti da CORSO GENOVA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40 pla 1382 sub 13 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000	

3. Immobili siti nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(Codice I040) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	48	1338	-		INCOLT PROD	1	ha are ca 01 00	Dominicale Euro 0,05	Agrario Euro 0,01	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 27/03/2013 protocollo n. VE0038300 in atti dal 02/04/2013 ISTANZA DI RIPRISTINO MAPPALI (n. 35821.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: tf 8/71 ripristino mappale richiesto dalla parte

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2018

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 20/10/1971 protocollo n. VE0038342 in atti dal 02/04/2013 Registrazione: Sede: IST. 35821/13 VENDITA (n. 6109 1/2013)			

4. Immobili siti nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice 1040) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	48	2428		-	INCOLT PROD	2	ha are ca 00 65	Dominicale Euro 0,03	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 11/12/2008 protocollo n. VE0266096 in atti dal 11/12/2008 (n. 266096.1/2008)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/8
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/8
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/8



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2018

Data: 05/04/2018 - Ora: 15.55.06
Visura n.: T258847 Pag: 4

Fine

52 **Comuni fabbricati** site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (Codice 1040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	* Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	48	1002	21			A/2	6	4,5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte** : 49 m ²	Euro 290,51	CORSO DEL SOLE piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 9,5 m² 10 Rendita: Euro 581,79

Totale Generale: Superficie 01,65 Redditi: Dominicale Euro 0,08 Agrario Euro 0,02

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Abitazione sita in Comune di Caorle

1

2

3

4

5

N=-41100

E=14500

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Via tel. (0 90 euro)



I Particella: 1381

Comune: CAORLE
Foglio: 40

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

5-Apr-2018 15:58:55
Prot. n. T260909/2018

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2018

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: CAORLE (B642) (VE)

Foglio: 40

Particella: 1381

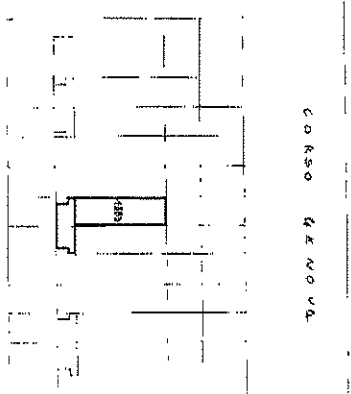
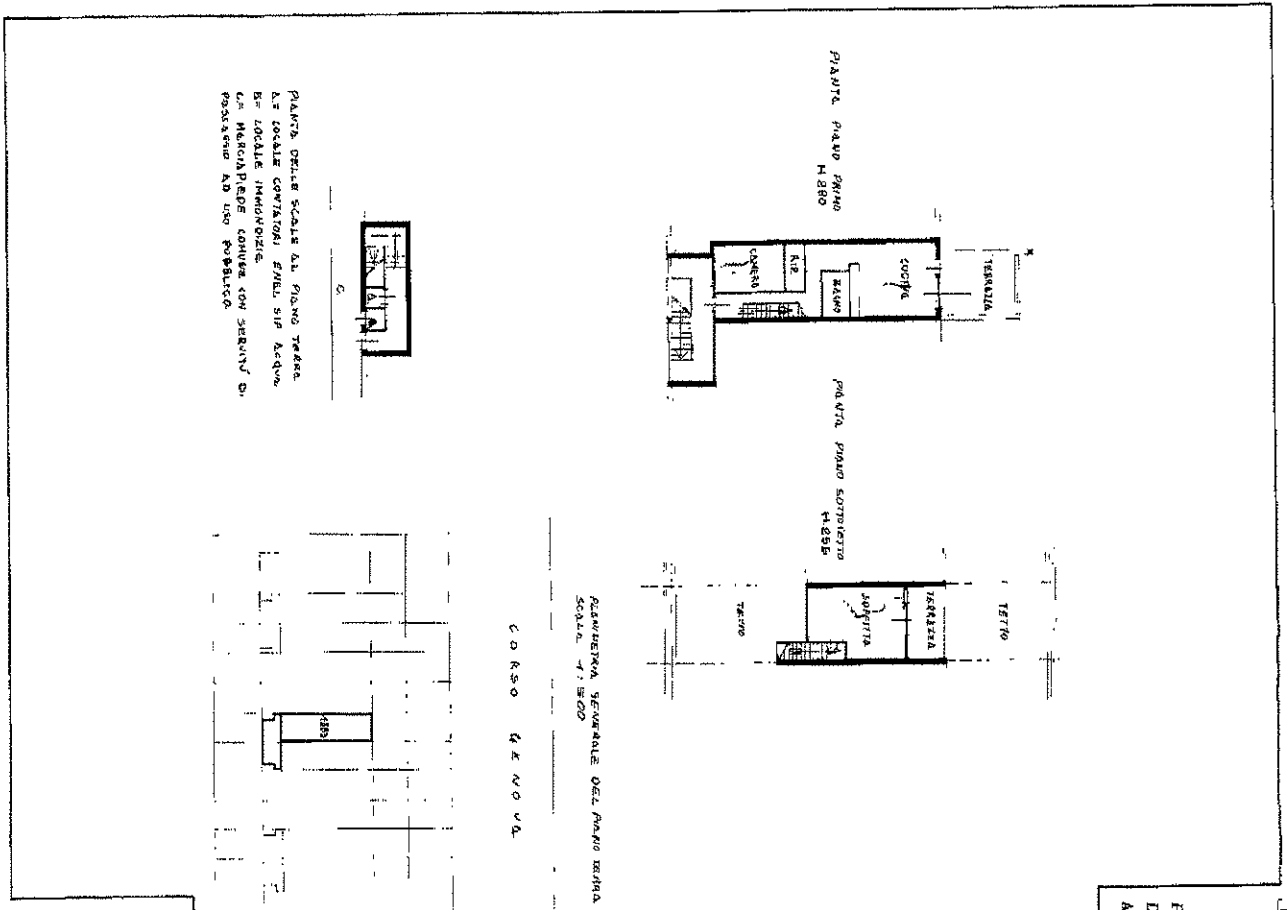
Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
1	40	1381	1					C				
2	40	1381	2					C				
3	40	1381	3					C				
4	40	1381	4		C/1	11	45 mq	6470	790,18	1.530.000	CORSO GENOVA, Piano T	
5	40	1381	5		C/1	11	45 mq	6471	790,18	1.530.000	CORSO GENOVA, Piano T	
6	40	1381	6		C/1	11	44 mq	772,62	772,62	1.496.000	CORSO GENOVA, Piano T	
7	40	1381	7		C/1	11	44 mq	6473	772,62	1.496.000	CORSO GENOVA, Piano T	
8	40	1381	8		C/1	11	45 mq	6474	790,18	1.530.000	CORSO GENOVA, Piano T	
9	40	1381	9					C				
10	40	1381	10		C/1	11	55 mq	6468	965,77	1.870.000	CORSO GENOVA, 22 Piano T	
11	40	1381	11		A/3	6	4 vani	6468	214,85	416.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
12	40	1381	12		A/3	6	4 vani	6469	214,85	416.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
13	40	1381	13		A/3	6	5,5 vani	6470	295,41	572.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
14	40	1381	14		A/3	6	5,5 vani	6471	295,41	572.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
15	40	1381	15		A/3	6	5 vani	6472	268,56	520.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
16	40	1381	16		A/3	6	5 vani	6473	268,56	520.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
17	40	1381	17		A/3	6	5,5 vani	6474	295,41	572.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
18	40	1381	18		A/3	6	5,5 vani	6475	295,41	572.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
19	40	1381	19		A/3	6	5 vani	6475	268,56	520.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
20	40	1381	20		A/3	6	1,5 vani	6477	80,57	156.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
21	40	1381	21		A/3	6	4 vani	6477	214,85	416.000	CORSO GENOVA, Piano 1	
22	40	1381	22		A/3	6	5,5 vani	6476	295,41	572.000	CORSO GENOVA, Piano 1 - 2	
23	40	1381	23		C/1	10	57 mq	833,70	833,70	1.653.000	CORSO GENOVA, Piano T	
24	40	1381	24		C/1	12	51 mq	1.027,23	1.027,23	1.989.000	CORSO GENOVA, Piano T	
25	40	1381	25		C/6	8	11 mq	25,00	25,00	48.400	CORSO GENOVA, Piano T	
26	40	1381	26		C/6	8	11 mq	25,00	25,00	48.400	CORSO GENOVA, Piano T	
27	40	1381	27		C/6	8	11 mq	25,00	25,00	48.400	CORSO GENOVA, Piano T	
28	40	1381	28		C/6	8	10 mq	22,72	22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T	
29	40	1381	29		C/6	8	10 mq	22,72	22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T	
30	40	1381	30		C/6	8	10 mq	22,72	22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T	

N	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lite)	Indirizzo
31	40	1381	31		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
32	40	1381	32		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
33	40	1381	33		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
34	40	1381	34		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
35	40	1381	35		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
36	40	1381	36		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
37	40	1381	37		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
38	40	1381	38		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
39	40	1381	39		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
40	40	1381	40		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
41	40	1381	41		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
42	40	1381	42		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
43	40	1381	43		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
44	40	1381	44		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
45	40	1381	45		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
46	40	1381	46		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
47	40	1381	47		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
48	40	1381	48		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
49	40	1381	49		C/6	8	10 mq		22,72	44.000	CORSO GENOVA, Piano T
50	40	1381	50		C/1	14	101 mq		2.764,59	5.353.000	CORSO GENOVA, 6/8 Piano T
51	40	1381	51		C/1	14	64 mq		1.751,82	3.392.000	CORSO GENOVA, SNC Piano T
52	40	1381	52		A/3	6	5 vani		268,56	520.000	CORSO GENOVA, SNC Piano T-1 - 2

Unità Immobiliari n. 52 Tributi erariali: Euro 5,40

Visura telematica

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN ADESIONE ALLE LINEE GUIDA DEL 1974
 Via CORSO GENOVA
 Data [redacted]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Istanza Istanza di [redacted]



STABILIMENTO PER LE ANNOVAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	1381
COMPILATO DAL [redacted]	25/12/76
INVIATO ALL'ALTA DA [redacted]	25/12/76

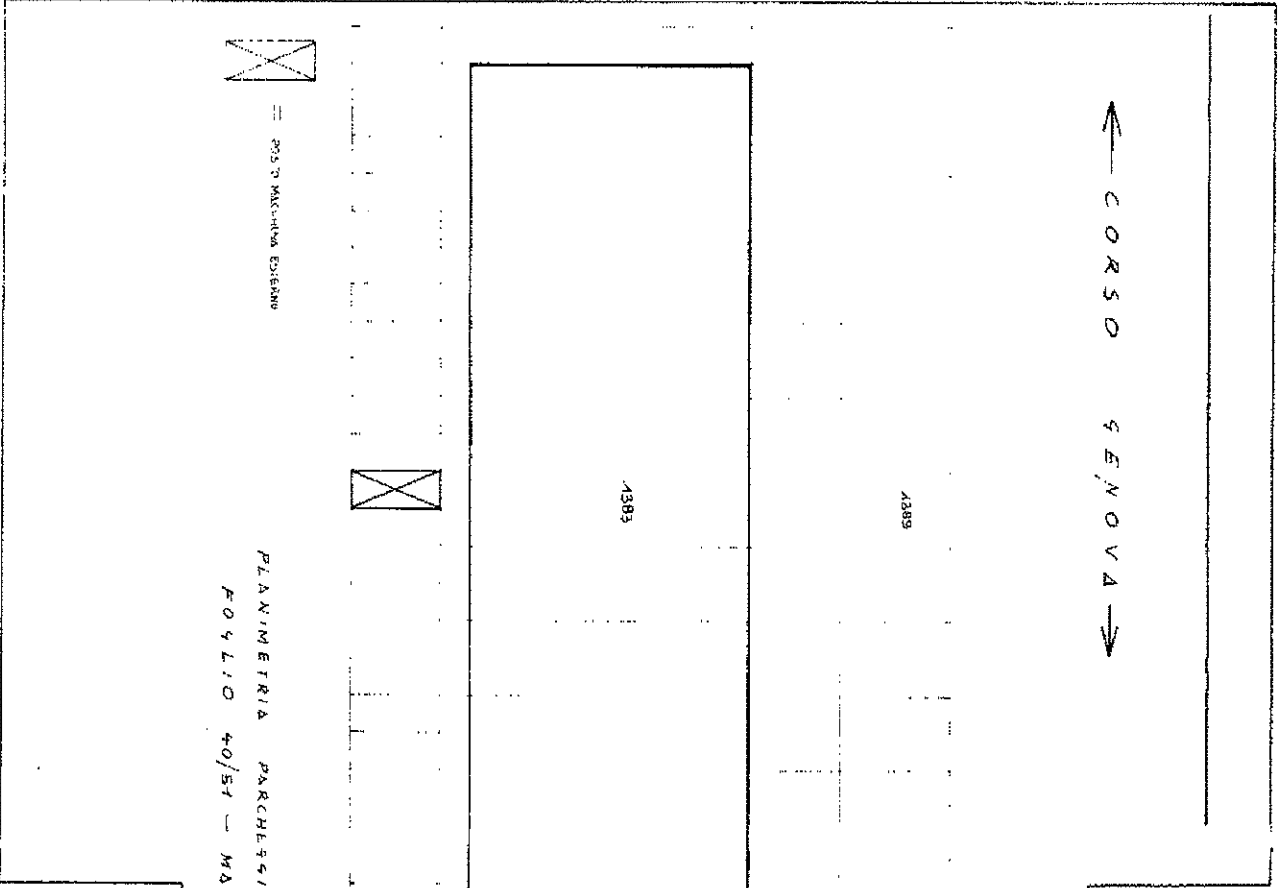
ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:1000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di CAORLE (B642) - Foglio: 40 - Particella: 1381 - Subalterno: 15 > CORSO GENOVA piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/04/1976 - Data: 06/04/2018 - n. T222688 - Richiedente: [redacted] - Formato di acquisizione: fuori standard (420X518) - Totale schede: 1

CORSO GENOVA



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRNALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di CAORLE (VI) - TA CORSO GENOVA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Etrnale di VENEZIA



SPAZZI RISERVATI PER LE ANNOTAZIONI SPERIEGIC

40
4382
13

Completata dal [redacted]
Incarico all'Alte de [redacted] n. 216
della Finanza di [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 - Particella: 1381 - Subalterno: 37 >
CORSO GENOVA piano: T

Data presentazione: 23/04/1976 - Data: 06/04/2018 - n. T222688 - Richiedente: [redacted]

ART. 13 — ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B)

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono suddivise in zone:

- intensive (B1);
- semintensive (B2);
- semiestensive (B3);
- estensive (B4).

Valgono le seguenti norme:

1) Indice di utilizzazione fondiaria:

B1: non superiore a 0,80 mq/mq e non inferiore a 0,60 mq/mq;

B2: non superiore a 0,70 mq/mq e non inferiore a 0,52 mq/mq;

B3: non superiore a 0,55 mq/mq e non inferiore a 0,41 mq/mq;

B4: non superiore a 0,40 mq/mq e non inferiore a 0,30 mq/mq.

L'indice inferiore non è vincolante nel caso di interventi ed ampliamenti su edifici esistenti.

2) Altezza massima:

B1: ml 14

B2: ml 13

B3: ml 11

B4: ml 10

3) Distanza dal confine:

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

4) Distanza dalla strada:

Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

— ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;

— ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

— ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

5) Distanza tra fabbricati:

è prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero:

Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia:

a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente;

b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.

1. In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per ciascuno dei primi 4 posti letto e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto per le abitazioni stabili devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
3. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza soggiorno di almeno mq. 14,00 e di una stanza da letto di almeno mq. 14,00 per le residenze stabili.
4. Ogni abitazione deve avere una superficie utile, comprensiva di servizi, non inferiore a mq. 40,00 per le residenze turistiche e mq. 46,00 per le residenze stabili.
5. Ogni abitazione ad uso turistico deve avere come minimo una stanza soggiorno di almeno mq. 14,00 e la prima stanza letto di almeno mq. 12,00.

Art. 126 - Interventi di restauro e ristrutturazione

1. I parametri minimi di cui al precedente articolo 98, 99, 122, 123, 124, e 128, non si applicano per i locali che non vengono modificati negli interventi di restauro e di ristrutturazione degli edifici esistenti.
2. Nel caso di ristrutturazione con traslazione dei solai e nei casi di adeguamento alla normativa in tema di risparmio energetico, sono consentite altezze minime dei locali inferiori a quelle prescritte negli articoli citati nel primo comma, ma comunque non inferiori a ml. 2,40 per i locali di categoria A1, ml. 2,50 per quelli di categoria A2, ml. 2,20 per quelli di categoria S1 e ml. 2,00 per quelli di categoria S2.
3. È comunque sempre consentita la realizzazione di rivestimenti isolanti termici (dello spessore massimo di cm 25) sulle pareti esterne degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente norme.

Art. 127 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso turistico e ricettivo

1. Per quanto riguarda gli immobili a destinazione turistica sono consentite le riduzioni di superficie, altezze e cubatura minime - rispetto a quelle dell'articolo precedente - eventualmente previste dalla legislazione di settore o dalla strumentazione urbanistica.
2. Rimangono comunque ferme le disposizioni minime di legge sulle dimensioni e sulle caratteristiche degli immobili e dei locali residenziali tali da garantire che gli stessi siano compiutamente abitabili.
3. In particolare trovano applicazione la L. n° 203/1995 e s.m.i. e la L.R. n° 33/2002 ed i relativi allegati.
4. Per l'edilizia alberghiera trovano applicazione, oltre all'art. 24 della citata L.R. n° 33/2002 anche le disposizioni in esso richiamate, fermo restando quanto stabilito dall'art. 85.

Art. 128 - Sottotetti

1. I punti più bassi dei locali sottotetto, misurati nel punto più basso ed al bordo inferiore nel caso di tetti a vista distanti tra loro meno di cm. 70, non dovranno essere inferiori o uguali a ml. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone e ml. 1,80 nei corridoi, servizi igienici e negli altri locali accessori.
 2. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestra mediante lucernari inclinati può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 50% del totale).
- Art. 128 bis - Recupero dei sottotetti a fini abitativi**
1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 è disciplinato dalla L.R. 6 aprile 1999, n. 12 e dal presente articolo del Regolamento Edilizio.

2. Si intende per "sottotetto" il volume sovrastante in tutto o in parte l'ultimo piano dell'edificio destinato tutto, o in parte, a residenza e legittimato.
3. Per il recupero debbono essere rispettati i seguenti parametri:
 - l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali abitabili e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpiegni, ripostigli, secondini bagni, spogliatoi e magazzini.

- l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza supera m. 1,80 per la relativa superficie utile;
 - il rapporto illuminante, se in falda, dev'essere pari o superiore a 1/16.
4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si definiscono come "interventi di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, lett. d, L.U. Edilizia.
 5. Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione dell'altezza di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10.

6. Le aperture luce degli edifici ricadenti nella zona territoriale omogenea A, nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli strumenti urbanistici, dovranno essere in falda.
- Le aperture luci degli edifici ricadenti nelle altre zone territoriali, anche in ambito di interesse paesaggistico ambientale, e comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli strumenti urbanistici, dovranno essere in falda o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. Gli abbaini, nel rispetto delle tipologie ammesse dalle NTA di PRG per le varie zone omogenee, dovranno avere dimensioni contenute al fine di garantire il rapporto illuminante di cui al comma precedente e essere realizzati entro la falda e non in linea continua con il colmo.

7. Qualora all'applicazione del presente articolo compari, l'aumento del fabbisogno di parcheggio a servizio del fabbricato è obbligatorio il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali necessari.
- Nelle zone territoriali omogenee A, B e C1, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire di una realizzare i posti auto nell'edificio, nel lotto o loro adiacenze è ammesso il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio derivanti da tale applicazione.
8. Le presenti disposizioni non trovano applicazione per i fabbricati ricadenti nelle zone territoriali omogenee "D" limitatamente alla destinazione alberghiera nonché per tutti i fabbricati presenti nel territorio comunale con grado di protezione assegnato dal PRG che non consenta modifiche agli elementi costitutivi dai fabbricati (grado 1, 2, 3a art. 12 delle NTA di PRG e valore tipologico 4 dell'art. 8 delle NTA della VPRG per le zone agricole).

Art. 129 - Scale ed ascensori

1. La larghezza minima delle rampe di scale, che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico, è di ml. 1,20 al netto del corrimano, ad eccezione di quelle esistenti in edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee "A". Le scale possono essere illuminate ed aereate artificialmente.
2. Per le altre scale che collegano locali abitabili la larghezza minima è di ml. 1,00.
3. Nei vari scodi non è ammissibile la realizzazione di finestre per l'aerazione dei locali alligui.
4. I gradini di norma devono essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm. 30 per le scale ad uso comune ed a cm. 25 per le altre.
5. In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto ascensore.
6. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere dotate le provvidenze indicate nel precedente articolo 115.
7. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei portatori e dei minorati fisici.

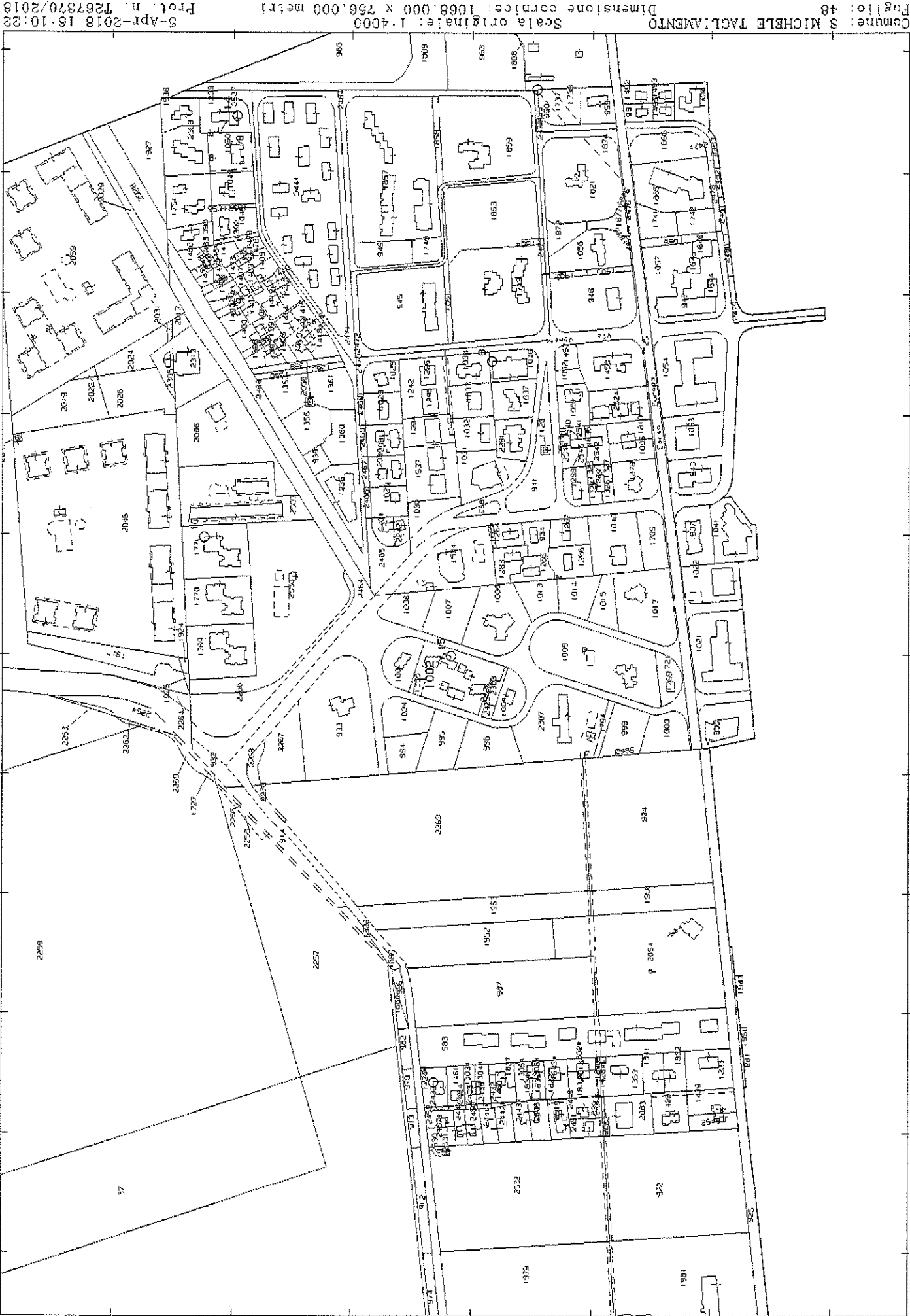
Art. 130 - Corridoi e disimpiegni

1. I corridoi ed i disimpiegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. Se il soffitto è su piani orizzontali diversi o inclinati il punto più basso non può essere inferiore a ml. 1,80 con altezza media di ml. 2,40.
2. La larghezza minima dei corridoi è fissata in ml. 1,00 nel caso di nuove costruzioni.
3. Per i corridoi lunghi più di ml. 10,00 e privi di aperture perimetrali su altri spazi adeguatamente ventilati dovrà essere garantito un idoneo ricambio d'aria.

ZONA D.M. 1444 ZONE P.R.G.	ZONA "A" CENTRO STORICO d.f. >= 3,00 mc/mq	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
		B1 = 0,8 mq/mq, d.f. >= 3 mc/mq.	B2 = 0,7 mq/mq, 1,00 <= d.f. 3,00	B3 = 0,55 mq/mq, 1,00 <= d.f. 3,00	B4 = 0,4 mq/mq, 1,00 <= d.f. 3,00
RESIDENZA STABILE	Primarie €./mc. €1,35	€/mq. €1,67	€/mq. €2,40	€/mq. €2,54	€/mq. €4,94
	Secondarie €./mc. €2,00	€/mq. €2,53	€/mq. €2,54	€/mq. €2,54	€/mq. €4,94
Totale	€/mc. €3,35	€/mq. €4,20	€/mq. €4,94	€/mq. €4,94	€/mq. €4,94
RESIDENZA TURISTICA		€/mc. €5,30	€/mq. €7,54	€/mq. €7,54	€/mq. €7,54
		€/mc. €11,00	€/mq. €11,00	€/mq. €11,00	€/mq. €11,00
		€/mq. €16,30	€/mq. €16,30	€/mq. €16,30	€/mq. €16,30
AGRICOLTURA					
ARTIGIANATO	Primarie €./mq. €3,75	€/mq. €5,24	€/mq. €5,24	€/mq. €5,24	€/mq. €5,24
	Secondarie €./mq. €1,41	€/mq. €1,96	€/mq. €1,96	€/mq. €1,96	€/mq. €1,96
Totale	€/mq. €5,16	€/mq. €7,20	€/mq. €7,20	€/mq. €7,20	€/mq. €7,20
INDUSTRIA					
TURISMO	Primarie €./mc. €3,08	€/mq. €3,08	€/mq. €4,96	€/mq. €4,96	€/mq. €4,96
	Secondarie €./mc. €6,27	€/mq. €6,27	€/mq. €6,27	€/mq. €6,27	€/mq. €6,27
Totale	€/mc. €9,35	€/mq. €9,35	€/mq. €11,23	€/mq. €11,23	€/mq. €11,23
COMMERCIO	Primarie €./mq. €8,70	€/mq. €7,82	€/mq. €15,76	€/mq. €15,76	€/mq. €15,76
	Secondarie €./mq. €11,89	€/mq. €10,69	€/mq. €10,69	€/mq. €10,69	€/mq. €10,69
Totale	€/mq. €20,59	€/mq. €18,51	€/mq. €26,45	€/mq. €26,45	€/mq. €26,45
DIREZIONALE	Primarie €./mq. €10,45	€/mq. €9,58	€/mq. €19,25	€/mq. €19,25	€/mq. €19,25
	Secondarie €./mq. €14,25	€/mq. €13,07	€/mq. €13,07	€/mq. €13,07	€/mq. €13,07
Totale	€/mq. €24,70	€/mq. €22,65	€/mq. €32,32	€/mq. €32,32	€/mq. €32,32

50992 615

Abitazione sita in Comune di San Michele al Tagliamento



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (040) (VE)

Foglio: 48

Particella: 1002

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lite)	Indirizzo	
1	48	1002	1		A/3	6	3,5 vani	A	184,38	357.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T-1	
2	48	1002	2		A/3	6	3,5 vani	A	184,38	357.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T-1	
3	48	1002	3		A/3	6	3,5 vani	6641	184,38	357.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T-1	
4	48	1002	4		A/3	6	3,5 vani	6642	184,38	357.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T-1	
5	48	1002	6		A/3	6	3 vani	6643	158,04	306.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano 1	
6	48	1002	7		A/3	6	3 vani	6640	158,04	306.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano 1	
7	48	1002	10		A/3	6	3 vani	6641	158,04	306.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
8	48	1002	11		A/3	6	2,5 vani	A	131,70	255.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
9	48	1002	12		A/3	6	3 vani	A	158,04	306.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano 1	
10	48	1002	13		A/3	6	3,5 vani	6640	184,38	357.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
11	48	1002	14		A/3	6	3 vani	6641	158,04	306.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano 1	
12	48	1002	15		A/3	6	3 vani	A	158,04	306.000	VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
13	48	1002	16					A			VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
14	48	1002	17					A			VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
15	48	1002	18					A			VIA LEONCAVALLO RUGGERO, Piano T	
16	48	1002	19		A/2	7	2,5 vani	1005732	193,67	375.000	CORSO DEL SOLE, Piano T	
17	48	1002	20		A/3	6	4 vani	1013307	210,71	408.000	CORSO DEL SOLE, Piano T	
18	48	1002	21		A/2	6	4,5 vani	6641	290,51	562.500	CORSO DEL SOLE, Piano 1	
19	48	1002	22		A/2	6	3,5 vani	6642	225,95	437.500	CORSO DEL SOLE, Piano 1	
20	48	1002	23		A/2	6	4,5 vani	6643	290,51	562.500	CORSO DEL SOLE, Piano 1	
21	48	1002	24		A/2	6	4,5 vani	6640	290,51	562.500	CORSO DEL SOLE, Piano 1	
22	48	1002	25		A/2	6	5 vani	6642	322,79	625.000	CORSO DEL SOLE, Piano T - 1	
23	48	1002	26		A/2	6	5 vani	6640	322,79	625.000	CORSO DEL SOLE, Piano 1	
24	48	1002	27		A/2	6	5 vani	6641	322,79	625.000	CORSO DEL SOLE, Piano 1	
25	48	1002	28		A/2	6	5 vani	6643	322,79	625.000	CORSO DEL SOLE, Piano T - 1	

Unità Immobiliari n. 25 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

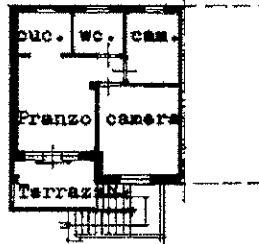
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1946, N. 662)

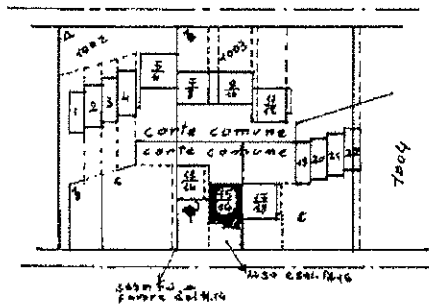
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Michele al Tagl. to Via Bibione Lido del Sole

Ditta [REDACTED]

Allegata una circoscrizione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



Primo Piano
Unità Imm/ N°16
corte uso esclusivo



Planimetria Scala 1:1000

F.48 mappale 1003/b S.Michele al Tagl. to



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

12

48
1336
3

Completata dal geom. [REDACTED]
(Tale, [REDACTED])

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Venezia

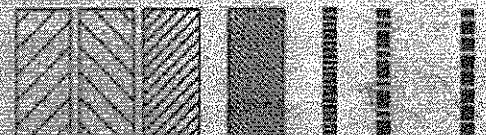
DATA 17.12.70

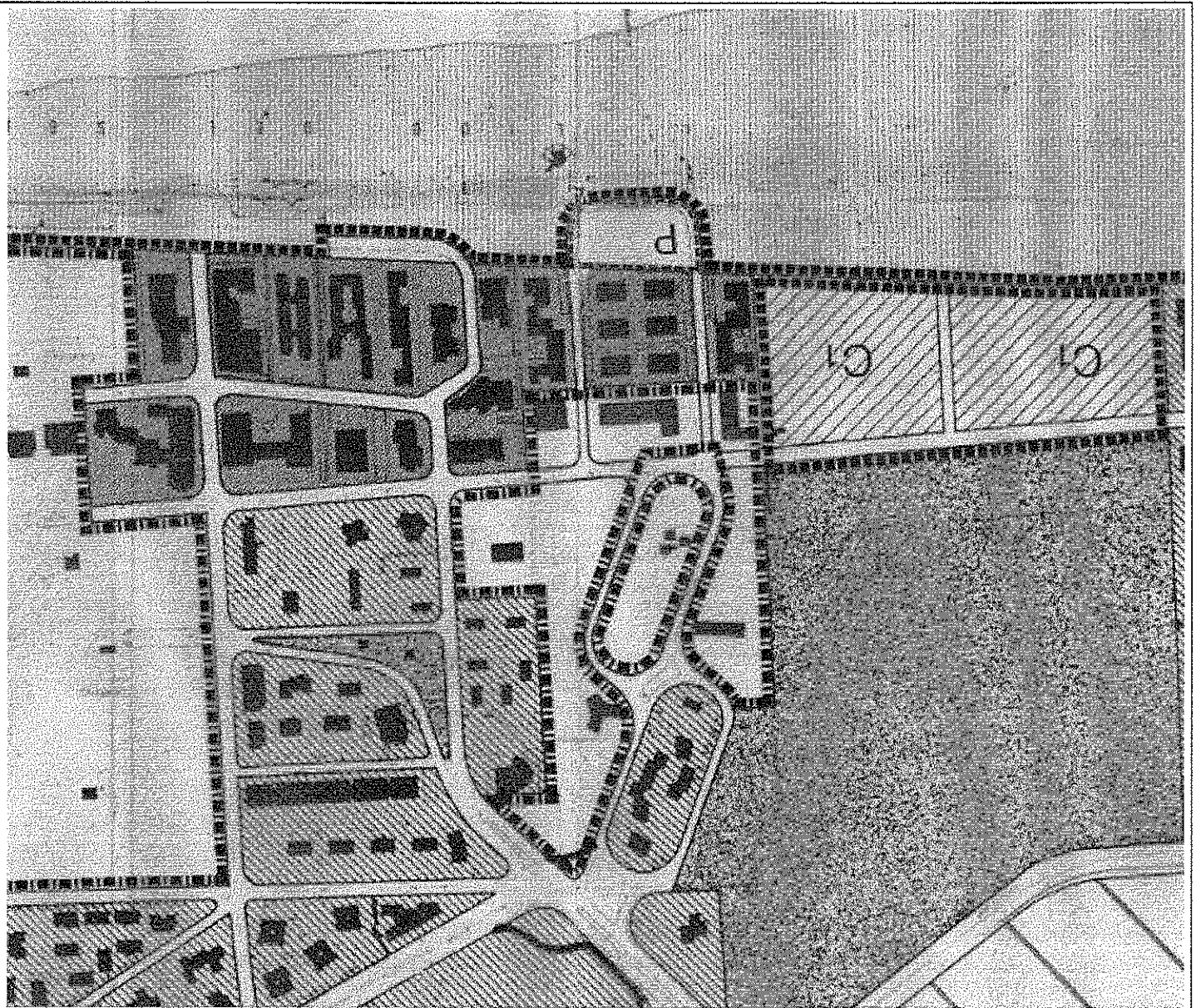
Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

ESTRATTO DEL PRG
 COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

LEGENDA

<p>Liberti</p> <p>di zona</p> <p>di intervento urbanistico preventivo</p> <p>di intervento urbanistico preventivo in corso di attuazione</p> <p>di piano ambientale L.R. 78/90 e suoi modi</p> <p>Zone urbane assistite e di ampliamento - T. 90/1 -</p> <p>Zone industriali specializzate e di ampliamento - T. 100/2 -</p> <p>Zone speciali di recupero - C. 90/1 -</p> <p>Zone per la mobilità attiva</p>	
---	--





CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

Art. 15 Le azioni strategiche

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree di urbanizzazione consolidata lungo la dorsale del Fiume Tagliamento, con presenza rilevante di tessuto edilizio storico e strade d'interesse panoramico.
- b) Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori, appartenenti al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali, grandi viali, dorsali urbane e boulevard.
- c) Aree di urbanizzazione consolidata di più recente formazione, con prevalenza di frange urbane, periurbane e di viali giardino.
- d) Aree di urbanizzazione consolidata del quartiere giardino di Bibione Pineda.
- e) Aree di urbanizzazione consolidata dei quartieri centrali di Bibione.
- f) Aree di urbanizzazione consolidata nel quadrante degli alberghi.
- g) Ambito del Parco Tecnologico (PT).
- h) Ambito di riqualificazione funzionale dell'area produttiva esistente (PR).

Directive

2. Il PI:

- a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna tipologia insediativa:
 - *Aree di urbanizzazione consolidata lungo la dorsale del Fiume Tagliamento*: tutela degli insediamenti storici e

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE



- delle viste panoramiche; riqualificazione dei margini urbani e delle relazioni visive con il paesaggio fluviale; riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare.
- *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare; riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.
 - *Frange urbane e periurbane*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo con esclusione delle tipologie edilizie ad alta densità, riqualificazione ambientale dei margini urbani.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata del quartiere giardino di Bibione Pineda*: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale e secondaria.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata dei quartieri centrali di Bibione*: rigenerazione del patrimonio immobiliare, ricomposizione spaziale del tessuto edilizio e degli isolati urbani, con interventi di diradamento e addensamento in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale e secondaria.
 - *Aree di urbanizzazione consolidata nel quadrante degli alberghi*. Riqualificazione e consolidamento delle strutture e attrezzature alberghiere.
- b) Sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare *limitate* variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:
- Riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
 - Preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili).

Art. 15
Le azioni
strategiche



- c) Predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
- d) Individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 15 e 16.
- e) Precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 62 , 63 e 64.
- f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 18 .
- g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

Prescrizioni

3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito del Parco Tecnologico (PT)» di Bevazzana. Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese nell'ambito del Parco Tecnologico - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività artigianali e logistiche, magazzini, depositi e simili – al suo interno, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, gli ambiti per il terziario diffuso, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.

4. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito di riqualificazione funzionale dell'area produttiva esistente (PR)». Il PI, in conformità a un'analisi approfondita, ne definisce le modalità di riqualificazione, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti, ammettendo altresì la localizzazione di attività terziarie, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dal centro abitato del Capoluogo e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. In caso di localizzazione di attività commerciali, il Piano degli Interventi dovrà prevedere la differenziazione dei flussi veicolari relativi alle attività commerciali



(da localizzare nel fronte verso la SS 14) e quelle produttive. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

5. Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di **35** camere o **70** posti letto alla data di adozione del PAT, non localizzate sul frontemare, classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, in conformità al precedente Art. 12, il PI può consentire destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18

EDIFICAZIONE DIFFUSA

6. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

7. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI, che, sulla base di una approfondita analisi del contesto territoriale, della dotazione delle opere di urbanizzazione a rete, della frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale, potrà individuare ulteriori ambiti di edificazione diffusa.

Directive

8. In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;



ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
 - l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
 - gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.
9. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali «nuclei residenziali in ambito agricolo» che potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.
10. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo - produttive esistenti e utilizzate.
11. Il PI potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:
- le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
 - i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
 - i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);



- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.
- ART. 15**
LE AZIONI STRATEGICHE
12. L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
 - superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;
 - indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
 - al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare;
 - all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a 600 m^3 , per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
 - dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario;
 - per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di *jus aedificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 18 ;
 - dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.
13. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT non vengano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, nonché di nuova edificazione con capacità edificatoria unitaria non superiore a 600 m^3 con *jus aedificandi* derivante esclusivamente da credito edilizio ed attingendo al dimensionamento fisiologico, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura



architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 11 .

14. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O E4 dal vigente PRG, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.

ART. 15

**LE AZIONI
STRATEGICHE**

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

15. Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Directive

16. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, soggetti a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo Art. 20 comma 8, definendone gli ambiti e i contenuti. Gli interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013³⁴. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Ambito dell'ex – Eridania: localizzazione di attività agroindustriali, produzione di energie rinnovabili.
- b) Centri aziendali, complessi produttivi e edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione delle modalità di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale: il PI definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento finalizzati al recupero degli edifici esistenti; è dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. In relazione alla loro localizzazione il PI potrà considerare le destinazioni d'uso ricettive alberghiere ed extralberghiere, le attività direzionali, il terziario diffuso, nonché le residenze

³⁴ Adeguamento prescrizione commissione VAS punto 2



sanitarie assistite o strutture con finalità sanitarie, di cura in genere e le strutture termali. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

17. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale.

Directive

18. Il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, soggetti a Valutazione Strategica Certificata (VSC), ai sensi del successivo Art. 20 comma 8, definendone gli ambiti e i contenuti. Gli interventi nelle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013³⁵. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) *Parco costiero*: rinaturalizzazione dell'habitat costiero, potenziamento o ricostituzione del sistema dunoso con la tipica vegetazione arbustiva ed erbacea con la possibilità di visitazione attraverso percorsi didattici con fondo naturale o su percorsi protetti in legno. Riqualificazione dei percorsi di relazione con l'arenile, delle aree di sosta, delle strutture ricreative e di servizio all'arenile correlate con le adiacenti strutture ricettive.
- b) *Giardino litoraneo*: potenziamento o ricostituzione del sistema dunoso; localizzazione di funzioni ricreative sportive e parcheggi esclusivamente interrati³⁶ e di servizio per l'arenile correlate con le strutture ricettive dell'adiacente quadrante degli alberghi.
- c) *Piazzale Zenit*: creazione di una piazza pubblica, cerniera tra la città turistica, gli spazi dell'arenile e l'orizzonte del mare;

³⁵ Adeguamento prescrizione commissione VAS punto 2

³⁶ Adeguamento osservazione 44



luogo di socialità, cortile dei caffè e balcone sul mare. È prevista la realizzazione di un parcheggio interrato nel punto di convergenza tra la mobilità carrabile, ciclopedonale urbana e la passeggiata a mare.

- d) *Porta del Sole*: riqualificazione della soglia di accesso alla città balneare. Gli interventi di riqualificazione, anche mediante la localizzazione di strutture ricettive, funzioni di servizio e di residenza turistica³⁷, dovranno considerare prioritariamente le relazioni funzionali, visive, ambientali e di mobilità ciclopedonale con gli spazi aperti e l'habitat delle Valli di Bibione, il corridoio del Fiume Tagliamento, le adiacenti aree agricole integre degli Orti Istriani e il fronte compatto della città turistica.
- e) *Strada Mercato*: completamento del fronte commerciale lungo la SS 14, tra il Centro di San Michele al Tagliamento, l'area produttiva esistente ed il nuovo accesso alla bretella autostradale, integrato con attività direzionali, ricettive e di servizio con realizzazione di una contro-strada di servizio per mettere in sicurezza gli accessi alle strutture.

ART. 15
LE AZIONI
STRATEGICHE

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.ma G. E. Dott.ssa Roberta BOLZONI

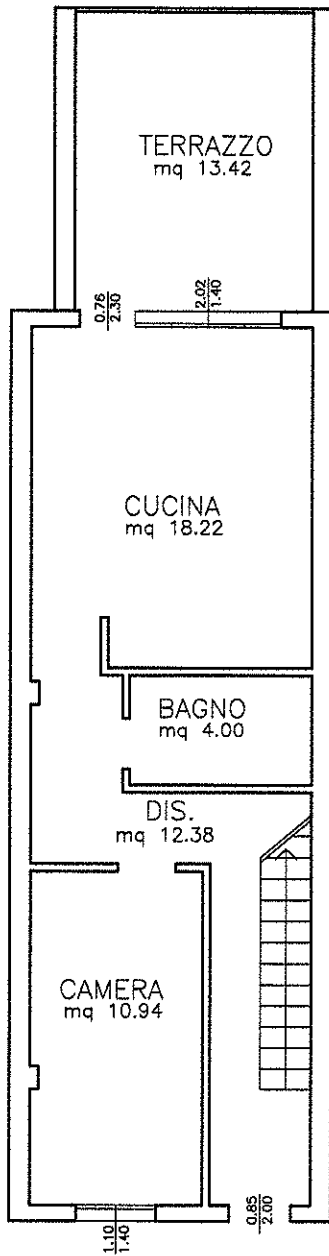
E.I. n. 227/2017

ALLEGATO 5

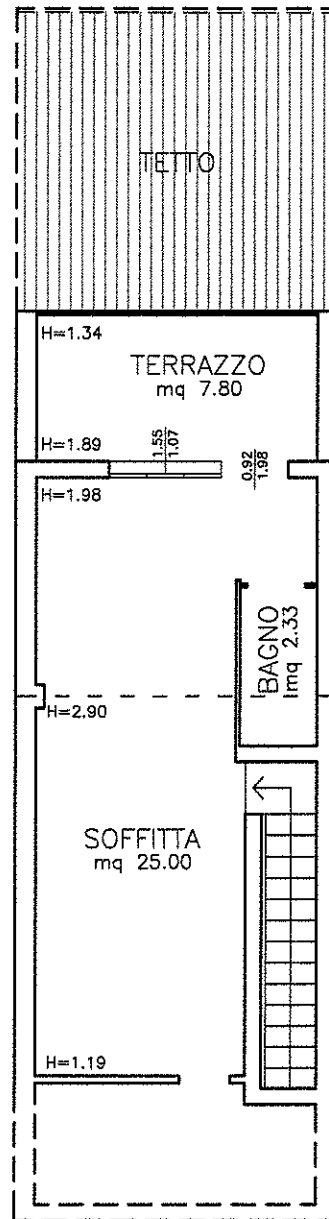
- Elaborati planimetrici

Abitazione sita in Comune di Caorle

PIANTA PIANO PRIMO
H=2.80 mt



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Abitazione sita in Comune di San Michele al Tagliamento

PIANTA PIANO PRIMO

