

---

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

promossa da: **Unicredit Spa**

contro 

N° Gen. Rep. **251/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Porzione di bifamiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434520503  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** Zona semi-centrale ad insediamenti prettamente residenziali, nelle immediate vicinanze del Centro Storico e della struttura OspedalierULSS 4 Veneto Orientale, con buona distribuzione volumetrica e del verde, pubblico e privato.

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 355, subalterno 6, indirizzo VIA VENETO n. 19 , piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 108 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 108 m<sup>2</sup>, rendita € 387,34,

Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 355, subalterno 3, indirizzo VIA VENETO n. 19 , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie Totale: 20 m<sup>2</sup>, rendita € euro 43,02

### 2. Possesso

**Bene:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Corpo:** ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Veneto n.19 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Porzione di bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 105.000,00

**Beni in Portogruaro (VE)**  
**Via Veneto n.19**

**Lotto: 001 - Porzione di bifamiliare**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**

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

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

Identificativo corpo: **ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Veneto n.19**

Note: porzione di fabbricato bifamiliare (sub 6) costituita da alloggio con accessorio al *Piano Terra* ed autorimessa (sub 3) dalla superficie di circa mq.20 (venti)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Vedi All.to 8

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 355, subalterno 6, indirizzo VIA VENETO n. 19 , piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 108 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte\*\*: 108 m<sup>2</sup>, rendita € 387,34

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 10/07/1997 in atti dal 19/05/1999 CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE AI SENSI DELL'ART.1 D. M. 701/94 (n. B02336.2/1997); VARIAZIONE del 10/07/1997 in atti dal 10/07/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02336.1/1997); Per ulteriori variazioni vedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 46 particella 355 subalterno 1 - foglio 46 particella 355 subalterno 2

Confini: del sedime della bifamiliare (in verticale) con i seguenti mappali e destinazioni: a nord con i mappali 715, 738, 712 e 736; ad est e sud con il mappale 479 e ad ovest con la pubblica Via Veneto.

Note: Vedi All.to 2 - planimetria in scala 1:2000

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 355, subalterno 3, indirizzo VIA VENETO n. 19 , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie Totale: 20 m<sup>2</sup>, rendita € euro 43,02

Derivante da: VARIAZIONE del 04/07/1986 in atti dal 19/05/1999 CLASSAMENTO (n. 2150.1/1986); VARIAZIONE del 04/07/1997 in atti dal 04/07/1997 DEN. 2149/86 E 2150/86 DEL 04.07.86 (n. G02182.1/1997);

Confini: del sedime della bifamiliare (in verticale) con i seguenti mappali e destinazioni: a nord

con i mappali 715, 738, 712 e 736; ad est e sud con il mappale 479 e ad ovest con la pubblica Via Veneto.

Note: Vedi All.to 2 - planimetria in scala 1:2000

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**

*Note generali:* Vedi All.ti 1 e 2

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

Zona nell'immediata vicinanza del Centro Storico di Portogruaro, nella direttrice stradale SP68 a nome Via veneto in attraversamento verticale con direzione nord verso A28 e la vicina Pordenone e sud verso la vicina Concordia Sagittaria e località di mare.

Abitata in modo consistente e con tipologie edilizie similari ed a carattere condominiale seppur di modeste volumetrie.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con disponibilità parcheggi sufficiente.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 24/09/2016 ai nn. 1104/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2017 ai nn. 1209/195; Importo ipoteca: € 65000,00; Importo capitale: € 58679,49; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pordenone in data 31/08/2107 ai nn. 2878/2017 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/10/2017 ai nn. 33044/21978; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** Vedi specifiche in All.to 7  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (in alcuni atti [REDACTED]  
 [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 30/07/1997, ai nn. 69/313; trascritto a Venezia, in data 15/09/1997, ai nn. 20645/14491.

**Note:** - Successione testamentaria di [REDACTED]  
 [REDACTED] trascritta a Venezia il 15.09.1997 ai nn.21630/14993, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 29.07.1997 rep. n.8849 notaio Antonio Michielan, trascritto a Venezia il 22.08.1997 ai nn.20645/14491. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F.46 n.335 sub 6 e 3. Eredi: [REDACTED]

[REDACTED] Accettazione espressa di eredità in data 29.07.1997 rep. n.8849 notaio Antonio Michielan, trascritta a Venezia il 22.08.1997 ai nn.20646/14492. - 04.07.1997 variazione n.2182 - in corso di definizione: catasto fabbricati F.46 n.355 sub 3. - 04.07.1986 variazione n.2150 in atti dal 19.05.1999 - classamento: catasto fabbricati F.46 n.355 sub 3. - 10.07.1997 variazione n.2336: catasto fabbricati soppressione di F.46 n.355 sub 1 e 2 e costituzione di F.46 n.355 sub 6. - 10.07.1997 variazione n.2336 in atti dal 19.05.1999 - convalida del classamento proposto dalla parte ai sensi dell'art. 1 D.M. 701/94: catasto fabbricati F.46 n.355 sub 6. - 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.46 n.355 sub 6, 3.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**NOTE:** *Autorizzazione Edilizia* - Prot. n° **07840**, rilasciata dal Comune di Portogruaro in data 27.06.1957 relativamente all'*abitazione (sub 6)* e successivo *Autorizzazione Edilizia* - Prot. n° **8226**, rilasciata dal Comune di Portogruaro in data 27.06.1963 relativamente al *garage (sub 3)* contenuto, con un altro, nel manufatto originario destinato a contenere due *ripostigli*.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lievi difformità volumetriche per destinazioni tecniche nel lato est e per ampliamento vano cucina sul lato sud

Regolarizzabili mediante: **Pratica Edilizia in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare:

Lievi difformità volumetriche per destinazioni tecniche nel lato est e per ampliamento vano cucina sul lato sud

**Pratica Edilizia in Sanatoria:** € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Vedi All.to 6 - copia Progetto architettonico da *Proprietà*

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to 6

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n° 8 del 02.03.2015
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n° 106 del 24.12.2014
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Volume massimo ammesso:	non previsto
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	300 mc relativamente all'intero lotto mappale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to 2 - parte NTA.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Vedi All.to 2

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

**U.N.1** - Comune di Portogruaro (VE) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **28**:

I1-2 - **immobili** inseriti in un lotto di terreno costituito dal mappale 355, oggetto di **E.I. n° 251/17** e riferiti a due manufatti: il **primo (Immobile n° 2** in *Nota di Trascrizione - Sub 6*) costituente la classica tipologia edilizio-architettonica a "casa bifamiliare", in questo caso in *verticale* e collocato all'estremo ovest del lotto nella sua visione longitudinale direzione est-ovest, composto dall'*abitazione*, collocata al Piano Terra del prima citato complesso "bifamiliare" e dalla sua porzione accessoria a ripostiglio (dai riscontri per Accesso Agli Atti del comune di Portogruaro, **privo** di alcun progetto e relativa concessione edilizia) posta in un corpo edilizio separato e collocato all'interno del lotto mappale ed il **secondo (Immobile n° 1** in *Nota di Trascrizione - Sub 3*) riferito all'unità *garage* e collocato insieme ad altra unità all'interno di un *corpo edilizio* e composto da un unico livello fuori terra, aventi caratteristiche architettoniche tipiche del basso veneto ed edificati in origine (vedi specifiche in All.to **6**) con giusta *Autorizzazione Edilizia* - Prot. n° **07840**, rilasciata dal Comune di Portogruaro in data 27.06.1957 relativamente all'*abitazione (sub 6)* e successivo *Autorizzazione Edilizia* - Prot. n° **8226**, rilasciata dal Comune di Portogruaro in data 27.06.1963 relativamente al *garage (sub 3)* contenuto, con un altro, nel manufatto originario destinato a contenere due *ripostigli*. Di quest'ultimo *progetto*, cosa alquanto strana, risultano esserci due distinti elaborati originali per l'*Autorizzazione Edilizia*: uno rilasciato dal Comune di Portogruaro con scrittura **a mano** (copia in bianco/nero - vedi All.to **6**) ed uno proveniente dalla Proprietà (copia a colori - vedi All.to **6**) con scrittura **a macchina**.

Il sottoscritto **CTU**, data la singolare "numerazione" dei prima citati **Immobili n° 1** e **2** in **Esecuzione** facenti parte di *corpi edilizi* separati e distinti, descrive gli stessi nel seguente "percorso" e specificandoli come segue:

**garage - Immobile n° 1** anche **Sub 3** (foto **07**, **12** e **15** e da **43** a **45**) quello collocato al solo *Piano Terra*

**abitazione - Immobile n° 2** anche **Sub 6** (foto da **07** a **42** e da **46** a **56**) quella collocata al *Piano Terra* di due complessivi (Piani T e 1°) vista la prima citata tipologia *bifamiliare*.

\*\*\*

I1 - **garage** - immobile composto da un livello: *Piano Terra*.

Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **46** mapp. **355** sub 3, con la categoria



**C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e pertinenza dell'immobile n° 1*, sito in *Via Veneto* al n° 19 e con una consistenza in superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to 2) pari a mq **17,00** ma che da riscontro grafico rilevato dalla *scheda catastale in scala 1:200* la stessa risulta essere pari a mq **20,35**. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria in particolare riferimento allo stato di utilizzo ed anche dal fatto che non sia mai stato "aggiornato" nelle sue caratteristiche architettonico-costruttive originario (*progetto edilizio del 1963*)

Con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di *Portogruaro*, corrispondente a:

**Zona B2 - residenziale di completamento.**

L'Unità Immobiliare, con tipologia architettonica originaria a *GARAGE* (foto 12) e posizionamento sul limite di proprietà e nella metà del lotto nel senso longitudinale *est-ovest*, risulta così confinante: a **nord** ad **est** (foto 02-05-07) con altre proprietà, a **sud** (foto 02-07-10 e 11) con la parte centrale del lotto mappale 355 ed il suo accesso meccanico attuale (foto 10) e ad **ovest** con l'*abitazione (Immobile n° 2 in E.I. e sub 6)*

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al *corpo edilizio* è costituito da un **unico livello** (vedi *scheda catastale* in All.to 2 e foto da 12 in All.to 3) posto al *Piano Terra*.

Vi è un unico accesso (part. 3 foto 11) tramite un serramento-portone (tipico dell'epoca di realizzazione e facilmente originario) in *legno* a due ante ed il suo interno (foto 12) è un unico spazio attualmente destinato a **deposito-magazzino**, dotato di un serramento in *legno* a due ante e *singolo vetro* posto sul suo lato *est*, in condizioni manutentive pessime ed il cui affaccio è diretto verso l'interno dell'*adiacente vano accessorio dell'abitazione, anche sub 6.*, non dotato di alcuna chiusura ma con il cielo coperto da solaio. Per quanto sia stato possibile verificare in fase di rilievo fotografico, le quote in pianta, altezza e relativa superficie dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

\*\*\*

**I2 - abitazione** - composta da un livello di due complessivi (*Terra e Primo*) e collocata al *Piano Terra*.

Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **46** mapp. **355 sub 6**, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in *Via Veneto* al n° 19. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed

anche in riferimento allo stato di fatto abitativo, attualmente in disuso e lievemente modificato rispetto all'originario *progetto edilizio* (All.to **6**) senza che di ciò vi sia reale riscontro tramite giusto elaborato progettuale regolarmente licenziato ma solo dalla presenza di un elaborato progettuale in copia cartacea (da **Esecutata** in All.to **6**) senza alcuna firma del progettista e riferimenti di *protocollo* e *timbrature* del Comune di Portogruaro. Fatto questo che comporta la necessità di "aprire" una pratica edilizia in regime di **Sanatoria** e/o **Condono** in riferimento al *corpo edilizio bifamiliare ed accessorio*, esistenti ed insistenti in Via Veneto, nel lotto mappale **355** - sub **6** al fg **46**.

La tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) del Comune di Portogruaro, è corrispondente a: **Zona B2 - residenziale di completamento**.

L'Unità Immobiliare, con tipologia architettonica originaria a **casa bifamiliare** è collocata nella parte ovest del lotto-mappale 355 che ha forma planimetrica abbastanza regolare, a lieve trapezio. Ha dimensioni (foto **03**, **05**, **07** e **08**) più che generose per tipologia ed anno ed una volumetria edilizia al di sotto delle sue reali ed attuali potenzialità, seppur la residua potenzialità volumetrica non la si possa utilizzare per la realizzazione di nuove edificazioni ma solo ed eventualmente *ampliamenti edilizi*. Tali comunque da garantire all'intera proprietà una potenzialità commerciale ed economica quanto meno interessante.

L'attuale proprietà non ha mai fatto svolgere lavori di "riordino ed ammodernamento" distributivi, tecnologici e di arredo e lo stato di fatto ha riscontro e conformità con le *planimetrie catastali*, con la sola riserva come già scritto, della **non conformità urbanistico-edilizia**, per la quale sarà necessaria una relativa e nuova *Pratica* ed il cui costo viene ipotizzato dello scrivente **Ctu** in € **2.000,00**.

La tipologia strutturale è in muratura e cls (calcestruzzo) armato per le pareti portanti verticali ed in latero-cemento per le parti orizzontali (solai). La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma di buon gusto e qualità, con uno sviluppo geometrico a quadrato, corrispondente per entrambi i piani abitativi (bifamiliare in verticale) facenti parte dell'unico edificio inserito nel lotto che ben si amalgama nel simile e vicino contesto urbano. Non aggiornata alle norme strutturali (*anti sismicità* post terremoto 1976) come per quelle urbanistiche vigenti ed in riferimento agli impianti **fissi**, con i seguenti riscontri: **a) impianto idrico** allacciato all'acquedotto; **b) assenza** delle certificazioni e conformità per gli impianti di **ri-**

**scaldamento** e la **produzione d'acqua calda**, presenti e garantiti grazie all'impianto a **caldaia murale stagna a gas** (Part. 2 foto **24** e foto **25**) alimentato da **allacciamento pubblico matano**; **c**) l'**impianto elettrico** (seppur dotato di regolare salvavita nel quadro generale - vedi foto **20**) è **privo di messa a terra** e relative **certificazioni e conformità**.

I serramenti sono in legno e quelli originari sono stati tutti sostituiti con manufatti a tipologia **doppio vetro-termopan**, tranne quelli, doppi uno a filo interno ed uno a filo esterno del vano **bagno** (part. 1 foto **50**) che sono entrambi in **alluminio anodizzato** e quelli del vano **cucina**, sempre doppi, con però solo quello esterno in **alluminio anodizzato** (Part. 1 foto **15**) mentre quello interno (foto **27**) è in **legno** ed a **singolo vetro**. Le pavimentazioni sono in **seminato veneziano** per gli ambiti **ingresso**, **cucina** ed attuale **pranzo** (*camera in scheda catastale*) in piastrellature di ceramica smaltata a pezzatura costante (cm 10x20) per il vano **bagno** e per i restanti vani a **camere**, in classici **lam-parquet** (quadrotte in legno da 5 elementi pre-assemblati cm 2,5x12 cad) stesi nella classica composizione a "mosaico".

\*\*\*

**N.B.** - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

\*\*\*

L'**abitazione** in esecuzione, confina: a **nord** e **sud** (foto da **02** a **06** e **08-09**) con altre proprietà, ad **est** (foto **02**, da **07** a **10** e **14**) con porzione del lotto mappale 355 ed il **corpo edilizio** separato e contenente altre unità e ad **ovest** (foto da **02** a **04** e foto **16**) con la pubblica **Via Veneto**.

L'immobile in **Esecuzione** è ubicato in **unico livello** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto da **16** a **28** in All.to **3**) posto al **Piano Terra** di un **corpo edilizio** con tipologia **bifamiliare** (vedi foto **16**) con, separato ed insistente in altro **corpo edilizio**, un vano accessorio a **ripostiglio**, senza che di quest'ultimo, come già scritto, vi sia conformità **edilizio-urbanistica** con documento cartaceo e/o digitale di provenienza Comunale invece di quella **catastale**, la cui conformità (vedi All.to **2**) è comprovata dalla relativa documentazione.

Nello specifico si descrive l'**abitazione** (prospetti principali in foto **03-04-05-06-08-09-14** e **16**) iniziando con l'**entrata** (Part. 4 foto **16**) ed il vano **ingresso** (foto **17-19** - *ingresso in scheda catastale*) da dove ci si dirige da sinistra ed in senso orario nei seguenti ambiti:

il vano **soggiorno** (foto **21** - pranzo-soggiorno in scheda catastale) con affaccio verso nord e piccolo lembo di cortile interno; il vano **camera matrimoniale** (foto **22** - camera in scheda catastale) con affaccio verso est e giardino interno; il vano **bagno** (foto **23** - bagno in scheda catastale) dotato di singolo affaccio verso est e giardino con **2** serramenti (in alluminio anodizzato con apertura ad **1 anta** e tipologia a singolo vetro) dove trova collocazione la *caldaietta murale stagna* (Part. 2 foto **24** e foto **25**) marca **Vaillant** mod. **Monoblock I-242E** a potenza nominale 24Kw e focolare 26,7Kw, attualmente non in regolare funzione e manutenzione (vedi **APE** - All.to **7**) ma comunque per quanto concerne la "macchina", in grado di garantire la produzione di *riscaldamento ambienti* (tramite classici corpi radianti di tipo lamellare) e di *acqua calda*; il vano **camera singola** (foto **26** - camera in scheda catastale) con affaccio verso sud e piccolo lembo di cortile interno; il vano **cucina** (foto **27** - come in scheda catastale) dotato di singolo affaccio verso sud e piccolo lembo di cortile interno ed una **porta** per entrata-uscita da e verso il giardino interno (indicata con 3 in foto **14** ed 1 in foto **15**) costituita da **2** serramenti (a filo interno in legno con singolo vetro ed a filo esterno in alluminio anodizzato sempre con singolo vetro) ed in ultimo il vano **pranzo** (foto **28** - camera in scheda catastale) dotato di singolo serramento (in legno con apertura a **3 ante** e tipologia a doppio vetro-termopan) con affaccio (indicato con 5 in foto **16**) verso ovest, giardino comune (corte comune in scheda catastale) e pubblica Via Veneto.

\*\*\*

L'*abitazione* (anche **Sub 6**) più l'ambito a *garage* (anche **Sub 3**) e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti gli *Immobili n° 1 e 2* in **Esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (per entrambi) e del *Progetto Edilizio* (ad esclusione come già scritto del vano accessorio a *ripostiglio* del sub **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità.

\*\*\*

Si precisa che tutti i serramenti originali in *legno* sono del tipo a *doppio vetro-termopan* e quindi con tipologia utile al miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente, ad esclusione del solo serramento del vano **bagno** (in alluminio anodizzato ma con doppio serramento, a filo interno ed esterno) con singolo vetro. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'*abitazione* nonostante la "qualità" e "tipologia" dei principali serramenti è: di **scarso** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali e di **pari** livello in riferimento

agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice, sana e corretta vivibilità.

Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

\*\*\*

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,14**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; è collocata al *Piano Terra* ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. NESSUNO

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete dal punto di vista manutentivo nonostante il suo scarso utilizzo e con la parte edile in migliori condizioni generali.

Vedi precedente "descrizione".

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è corrispondente al valore medio tra quelli riportati (€ 1.100,00 minimo - € 1.300,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2017 - semestre 2 per la Provincia di Venezia ed il Comune di Portogruaro per tale categoria abitativa ridotto del **20%** ed arrotondato per eccesso, a seguito delle attuali indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ma le buone condizioni manutentive del corpo *abitazione-Sub 6* e del *garage-Sub 3* poste al *Piano Terra*, con per quest'ultimo un riconoscimento di maggior valore più per destinazione d'uso che per stato manutentivo e nonostante le buone potenzialità urbanistiche (possibile ampliamento) compresa la pertinenza scoperta (GIARDINO) degli immobili in Esecuzione.

Il coefficiente di destinazione indicato (CdD) in riferimento alla superficie, è stato volutamente "modificato" in lieve eccesso (da 0,5 a 0,7) per l'attuale e reale potenzialità commerciale relativa alle possibili destinazioni d'uso destinate dal P.R.G.C. (residenziale) nonostante attualmente i rispettivi vani siano adibiti a magazzino-deposito-ripostiglio e lo stato dei luoghi e le finiture edilizie non siano (leggi specifiche in Relazione) potenzialmente "qualificanti".

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
<b>U.N.1 - I1 - garage</b> Portogruaro (VE) FG 46 mapp. 355 sub 3 (C6/stalla scud. rim. auto- rim.) PT	sup lorda di pavimento	0,70	14,25	€ 1.000,00
<b>U.N.1 - I2 - abitazione</b> Portogruaro (VE) FG 46 mapp. 355 sub 6 (A3/ab. di tipo economico) PT	sup lorda di pavimento	1,00	94,44	€ 1.000,00
<b>U.N.1 - I2 - abitazione</b> <i>sup. accessoria - ripostiglio</i> Portogruaro (VE) FG 46 mapp. 355 sub 6 (A3/ab. di tipo economico) PT	sup lorda di pavimento	0,70	14,25	€ 1.000,00
			<b>122,93</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare **parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: PORTOGRUARO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa Bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Elenco fonti:**Catasto di **Venezia**;Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Venezia**;Uffici del registro di **Portogruaro (VE)**;Ufficio tecnico di **Portogruaro (VE)**;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OMI**;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE tipo BIFAMILIARE composta dai piani *Terra e Primo*

Valore minimo pari ad Euro 1100, rispetto al massimo di Euro 1300

**8.2 Valutazione corpi:****ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = € 122.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>U.N.1 - I1 - garage</b> Portogruaro (VE) FG 46 mapp. 355 sub 3 (C6/stalla scud. rim. auto- rim.) PT	14,25	€ 1.000,00	€ 14.250,00
<b>U.N.1 - I2 - abitazione</b> Portogruaro (VE) FG 46 mapp. 355 sub 6 (A3/ab. di tipo economico) PT	94,44	€ 1.000,00	€ 94.440,00
<b>U.N.1 - I2 - abitazione</b> <i>sup. accessoria - ripostiglio</i> Portogruaro (VE) FG 46 mapp. 355 sub 6 (A3/ab. di tipo economico) PT	14,25	€ 1.000,00	€ 14.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.940,00
Valore corpo			€ 122.940,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.940,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	122,93	€ 122.940,00	€ 122.940,00

**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% )	€ 18.441,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.499,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.000,00

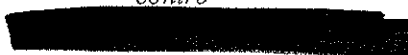
Data generazione:  
27-07-2018 10:37:00

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Giannelli

Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494 - fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 251/17 R. G. Es.**

*promossa da*  
**UNICREDIT S.p.A.** (Avv.to *Stefano Sternini*)  
*contro*



\*\*\*\*\*

**ALLEGATO "2"**

**VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe/schede) e di P.R.G.C. e  
CERTIFICATO di INSUSSISTENZA di PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2018

Data: 26/06/2018 - Ora: 12.59.29  
Visura n.: T191899 Pag: 1

Fine

**Dati della richiesta**

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA

**Soggetto individuato**

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	46	355	3	Cens. I		C/6	5	17 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 43,02 L. 83.300	Dati derivanti da VIA VENETO n. 19 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		46	355	6	I		A/3	4	6 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 108 m <sup>2</sup>	Euro 387,34 L. 750.000	VIA VENETO n. 19 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Notifica: 989/1999

Totale: vani 6 m<sup>2</sup> 17 Rendita: Euro 430,36

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/1
DATI DERIVANTI DA ACCONGIUNGIMENTO DI USFRUTTO del 11/02/2002 protocollo n. 06995 in atti dal 29/03/2002 Registrazione: Sedc: RU DAL MAS LUCIANA (n. 66233.1/2002)			

Unità immobiliari n. 2 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).

MODULARI  
Fig. 487



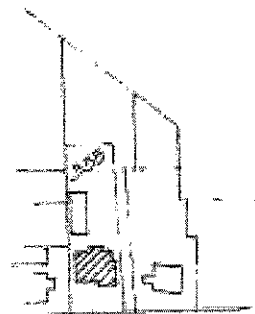
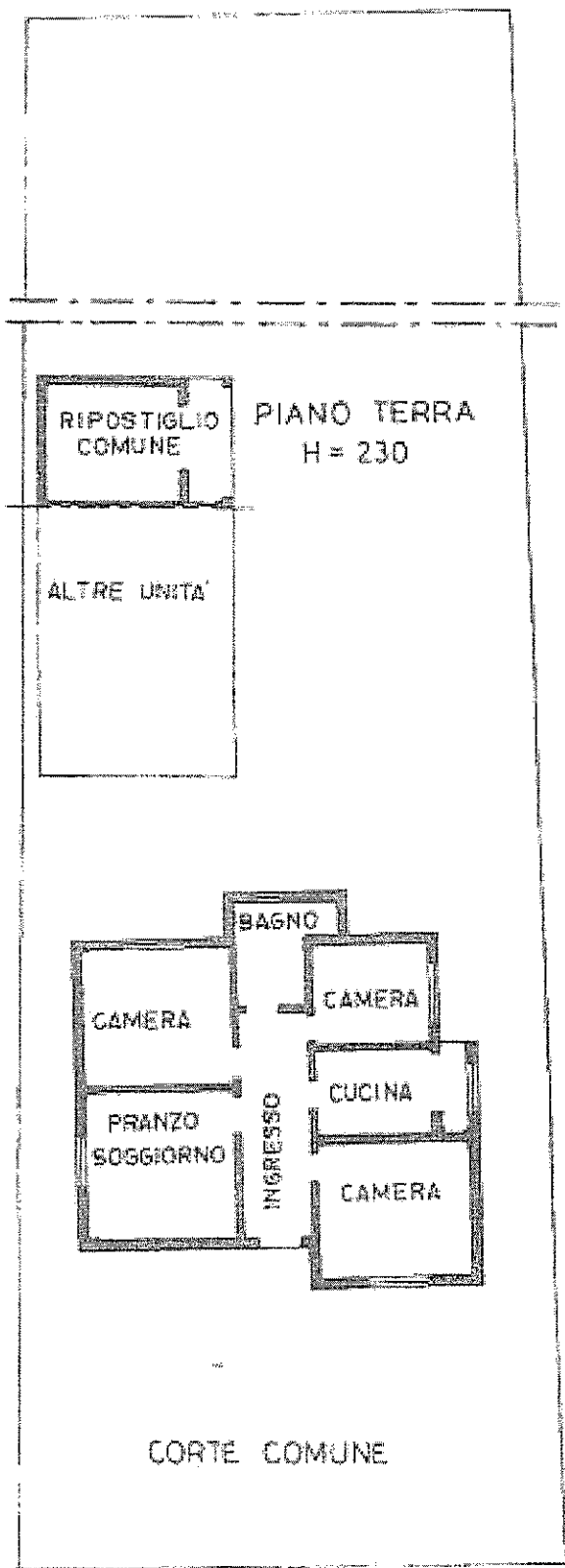
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 662)

MOD. B4 (C)

LITR  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO ..... via VENETO ..... civ. 19



COMUNE DI PORTOGRUARO  
ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000  
FOGLIO 46 MAPPALE 355

ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall' ARCHITETTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto del Territorio - Acquisizione il 26/06/2018 - Comune di PORTOGRUARO (0914) - Foglio: 46 Particella: 355 - Subalterno: 6 - VIA VENETO n. 19 piano: 1.

MODULARO  
P. 10.1982 - 498



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

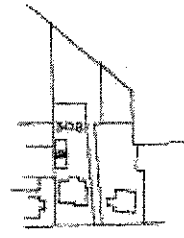
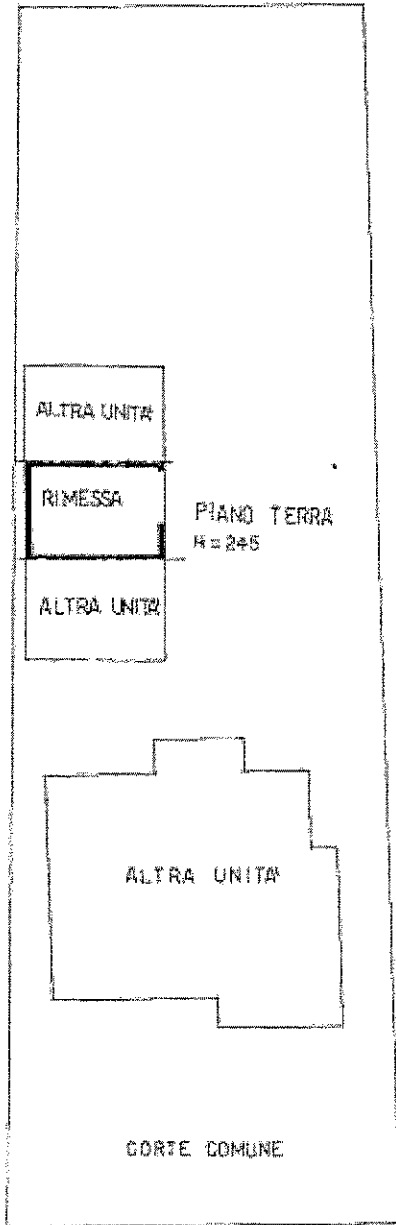
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

GR. REGISTRO-LINGUE 12 APRILE 1982, N. 221

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via VENETO 49

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



COMUNE DI PORTOGRUARO  
ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000  
FOGLIO 46 MAPPALE 30B

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di Portogruaro - Situazione al 29/05/2018 - Comune di PORTOGRUARO (GR) al - Foglio 46 Pannocella 30B - Subalterno 3 - MAPPALE 30B

PROVIENE DA FO 46 MAPPALE 30B  
PER NUOVA COSTRUZIONE DIVIENTA FO 46 MAPPALE 30B  
355 sub 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROF. N°

2170

4100

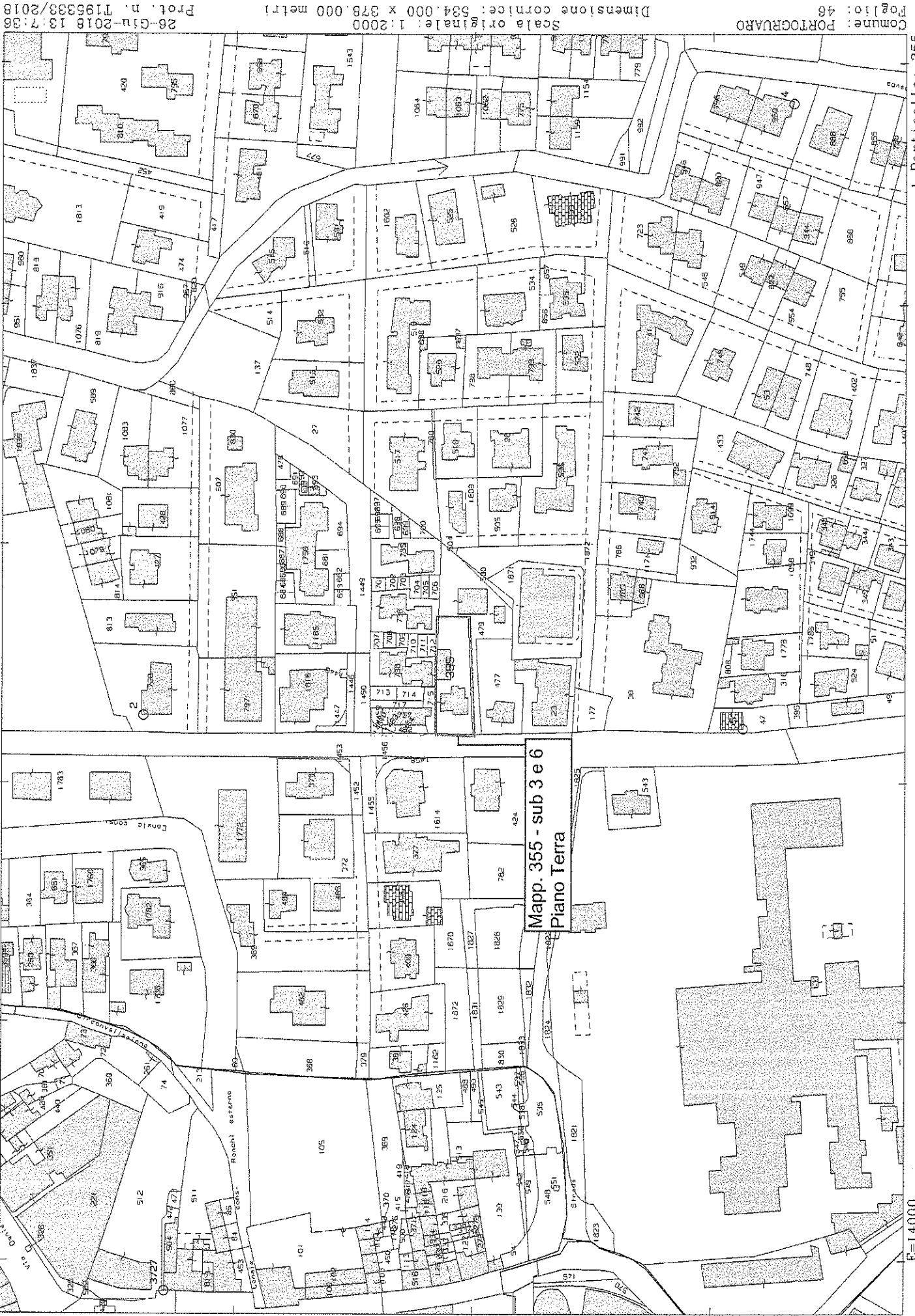
46/355/3

Compilata dal GEOMETRA

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VENEZIA, N. 0366

DATA GIUGNO 1986



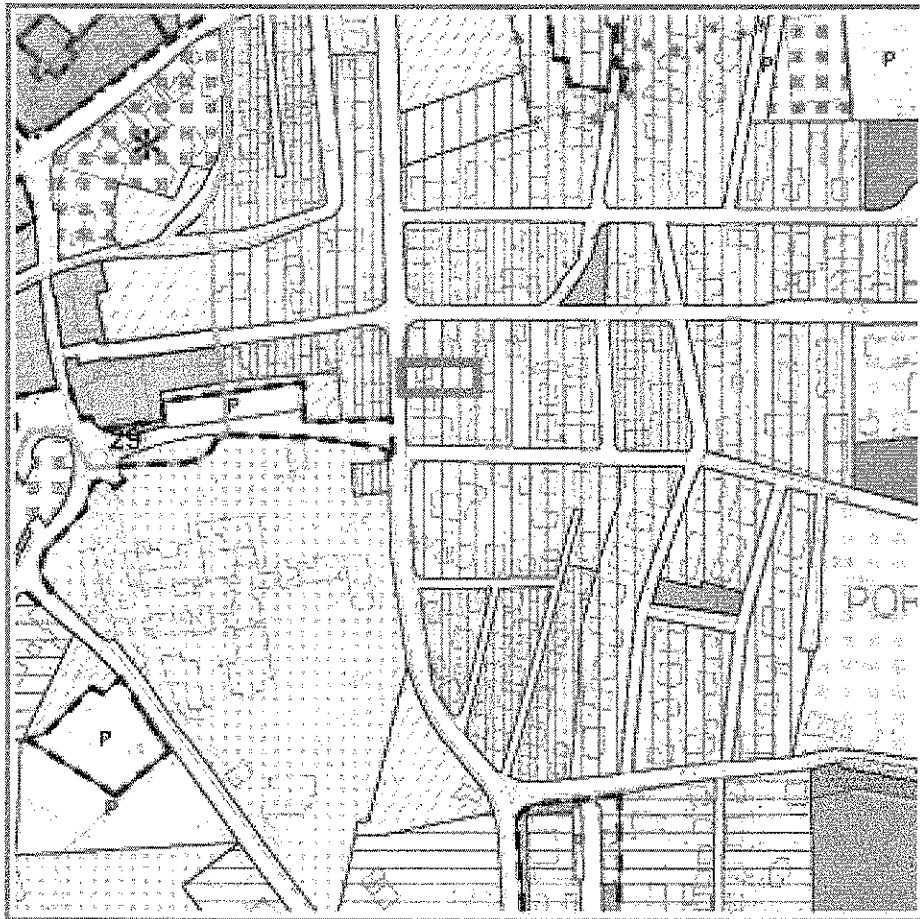
Mapp. 355 - sub 3 e 6  
Piano Terra

N=20400

E=14000

Comune: PORTOGUARDO  
 Foglio: 46  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 26-Giu-2018 13:7:36  
 Prot. n. 1195383/2018

I Particella: 355



E.I. - 251/17  
evidenziazione mappale 355  
Comune di Portogruaro  
Estratto di P.A.T. - Piano degli Interventi - Variante 5  
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004  
scala 1:5000

**PI 2014**

**COMUNE DI PORTOGRUARO**

**Piano degli Interventi - Variante n. 5**

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**Zoning 5000**

**PORTOGRUARO SUD-OVEST E SUMMAGA**

Approvato con  
DCC n. 8 del 02/03/2015

VENETO PROGETTI

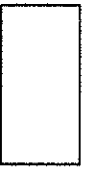


TAV

**1.4**

A1	B1	C1	
A2	B2	C2	D1
		C3	D2

Elaborato 04  
scala 1: 5 000



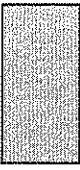
Limite amministrativo Comune di Portogruaro

### SISTEMA RESIDENZIALE



zona A1 centro storico di Portogruaro

Art. 19



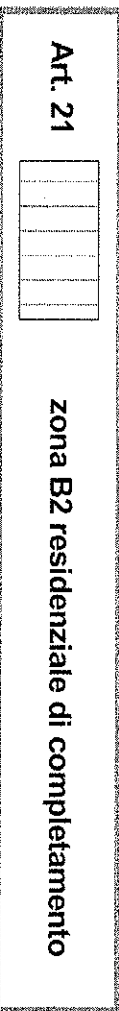
zona A2 centro storico minore

Art. 20



zona B1 residenziale di completamento

Art. 21



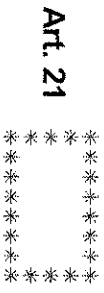
zona B2 residenziale di completamento

Art. 21

Art. 21

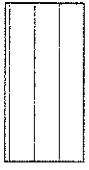


prescrizione particolare zona B2



ambito di ricomposizione edilizia

Art. 21



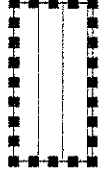
zona C1 residenziale di nuova formazione

Art. 22

Art. 22

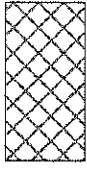


prescrizione particolare zona C1



zona C1/s residenziale di nuova formazione

Art. 22



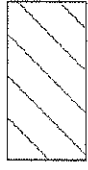
zona C1/a residenziale di edificazione diffusa

Art. 23



Lotto edificabile in zona C1/a

Art. 23



zona C2 residenziale di nuova formazione

Art. 24





**PI 2014** **COMUNE DI PORTOGRUARO**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

Approvato con  
DCC n. 8 del 02/03/2015





...OMISSIS...

## TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

---

### ART. 17 – NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

#### 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. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO A1 centro storico;
  - ZTO A2 centro storico;
  - ZTO B1 residenziali di completamento;
  - ZTO B2 residenziali di completamento;
  - ZTO C1 residenziali di nuova formazione;
  - ZTO C1/s residenziali di nuova formazione;
  - ZTO C1/a residenziali di edificazione diffusa;
  - ZTO C2 residenziali di nuova formazione.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Fatte salve le disposizioni relative a specifiche ZTO, nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, etc.);
  - b) uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;
  - c) attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi professionali, scuole guida, etc.), attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc.), con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;
  - d) strutture speciali per servizi pubblici e sociali in generale (compresi ospedali, case di cura, caserme, tribunali, etc.);
  - e) esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012 (forni e panetterie, rosticcerie e gelaterie, gelaterie artigianali, rivendite di generi di monopolio, farmacie, etc.);
  - f) attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.;
  - g) altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezzeri, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, etc. con superficie utile complessiva non superiore a 251 mq;
  - h) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, locali di svago e locali simili; sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali (\*) e con dimensioni non superiori a 400 mq di superficie lorda di pavimento esclusi i magazzini.  
(\* Per la sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali, la distanza minima da altre sale gioco/scommesse analoghe e dagli edifici destinati a scuole, chiese e centri parrocchiali o altri luoghi di culto, ospedali, case di cura, ed in genere gli edifici di pubblico interesse, è di 300 m, misurati in linea retta;

- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, le chiese, i teatri, i cinematografi, le palestre e i campi sportivi, etc.;
  - m) medie strutture di vendita ai sensi della LR 50/2012, con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq;
  - o) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili;
  - t) autorimesse collettive pubbliche o private.
- ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Le attività di cui al precedente comma 2, lett. g) sono ammesse qualora non utilizzino macchinari e processi produttivi che generino emissioni inquinanti, non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma utilizzino edifici di tipologia assimilabile a quella residenziale e non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determini l'incompatibilità igienica di tali insediamenti con la zona in cui sono collocati; tali requisiti debbono essere comprovati da certificazione dell'ULSS competente per territorio, ai sensi dell'Art. 3, lett. f) della LR 54/1982.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

4. Le destinazioni d'uso di cui precedente comma 2 possono essere autorizzate, in caso di cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, a condizione che risulti osservato l'obbligo della dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione che non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.
5. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'Art. 16, comma 6 delle presenti NTO.
6. Il riparto delle quote di standard urbanistici, le modalità esecutive, i tempi di realizzazione, le aree da cedere al Comune ed i relativi costi sono fissati nella convenzione allegata al PUA: nel caso di edilizia convenzionata questa può essere realizzata anche dal lottizzante o da terzi interessati previo accordo con il lottizzante e a prezzi di cessione indicati nella citata convenzione.
7. Il Comune indica, mediante delibera consiliare, quale percentuale di edilizia residenziale pubblica e sociale, sovvenzionata e convenzionata debba essere realizzata nell'arco di un decennio e in quali zone debba essere inserita; di volta in volta, con la medesima procedura, possono essere indicati criteri e indirizzi da seguire nella progettazione dei PUA o possono essere individuati nuovi ambiti di PUA ai sensi dell'Art. 5, comma 8 delle presenti NTO. Gli Uffici preposti eseguono il controllo sulle diverse realizzazioni e verificano il bilancio dell'edilizia economica popolare realizzata e da realizzare.

## ART. 21 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

### 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. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, distinti in:

- ZTO B1;
- ZTO B2.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 17 delle presenti NTO. I locali di intrattenimento e svago possono essere collocati anche nei piani interrati.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per:
  - IED;
  - IED convenzionato;fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
6. 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 di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **If** mc/mq 1,50 per le ZTO B1  
mc/mq 1,00 per le ZTO B2
  - **Rc** non superiore al 25% per le ZTO B2
  - **H** m 9,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- **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

9. Le ZTO B1 e B2 comprese negli ambiti di ricomposizione edilizia lungo Viale Trieste, Rione San Francesco e Viale Venezia - Via F. Baracca, come individuati nelle Tavv. di progetto del PI, sono classificate come aree degradate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/1978 nelle quali può essere imposta la formazione di un PUA, da attuarsi per comparti riferiti ad ambiti territoriali con superficie non inferiore a mq 3.500.  
In tali ambiti l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
  - **If** mc/mq 2,00  
elevabile fino a 2,50 mc/mq nel caso di comparti con superficie non inferiore a mq 10.000 che propongano soluzioni di ricomposizione volumetrica sul fronte di Viale Trieste, con ristrutturazione RTU/2
  - **H** m 15,00
10. Nella ZTO B2 degradata in località Mazzolada lungo Via Loredan, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti alla data del 17 gennaio 1985 fino ad un massimo di mc 100 per edificio. Il fronte dovrà, di norma, essere allineato sul filo stradale esistente alla data predetta e l'altezza massima non dovrà superare m 8,50.
11. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle (con atto d'obbligo registrato e trascritto) e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile.
12. Per la zona B2 situata sulla laterale destra di Via Trieste e individuata con apposito simbolo ( **5** ), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione di area a parcheggio della larghezza di m 5,00 (250 mq) lungo tutta la linea di confine ovest dell'area per ampliare la dotazione di parcheggi interni al centro anziani.



# Città di Portogruaro

Città Metropolitana di Venezia  
Area Tecnica  
Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale

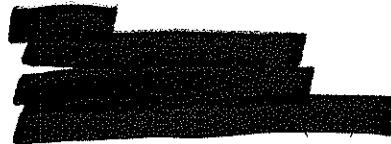


GPE E18/029



COMUNE DI PORTOGRUARO	
PROTOCOLLO GENERALE	Tipo: <b>U</b>
numero 0030142	del 24.07.2018

RACCOMANDATA A.R.



**OGGETTO:** Richiesta certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori.

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**Vista** la richiesta prodotta in data 06/07/2018, registrata al n.0027476 del protocollo Generale, in merito all'insussistenza di provvedimenti sanzionatori, relativamente agli immobili siti in Comune di Portogruaro, Via Veneto, Foglio 46 mappale 355 sub 3 e 6;

DICHIARA

- che agli atti non risultano provvedimenti sanzionatori in corso sugli immobili siti in Comune in Portogruaro, Via Veneto, Foglio 46 mappale 355 sub 3 e 6.

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
*Pianificazione e Gestione Territoriale*

