
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **136/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Edificio residen-
ziale con annesso deposito e
area scoperta.

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone
Telefono: 043429786
Fax:
Email: umberto.natalucci@italtece.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: Periferia

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Categoria: Abitazione

Dati Catastali: foglio 34, particella 7, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo Via G. Statuti 21, piano T-1-2, comune Portogruaro, categoria A3, classe 1, consistenza 7,5, superficie 216, rendita € 247,90

Corpo: Corpo B- Deposito

Categoria: Deposito

Dati Catastali: foglio 34, particella 7, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Via G. Statuti 21, piano T-1, comune Portogruaro, categoria C2, classe 3, consistenza 112, superficie 156, rendita € 80.98

2. Possesso

Bene: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Possesso: Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: Corpo B- Deposito

Possesso: Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Corpo B- Deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI'

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Creditori Iscritti: Banca Intesa Sanpaolo

Corpo: Corpo B- Deposito

Creditori Iscritti: Banca Intesa Sanpaolo

5. Comproprietari

Beni: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo B- Deposito

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Corpo B- Deposito

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Corpo: Corpo A- Abitazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Corpo B- Deposito

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via G. Statuti 21 - Lison - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

Prezzo da libero: non specificato

Prezzo da occupato: non specificato

Premessa

Il sottoscritto perito estimatore, incaricato dal Tribunale di Pordenone riguardo all'Esecuzione Immobiliare n. 136./2019, espone il presente elaborato relativo alle unità immobiliari site in Comune di Portogruaro (VE) Località Lison Via G. Statuti n. 21, che costituiscono contestuale abitazione del proprietario Strumendo Alfredo. Tale immobile è censito in Catasto del Comune di Portogruaro al foglio 34 mappale 7 sub 1 e sub 2 con indirizzo Via Statuti n. 106 (numero civico errato, corretto n. 21).

Un primo sopralluogo in data 27.05.2020 alle ore 9.30, presente anche l'avv. Antonella Brandolisio quale custode giudiziario incaricato dal Tribunale di Pordenone, non ha avuto sviluppi in quanto, tentato all'indirizzo di Via Lison n. 106 come indicato nella documentazione agli atti, è risultato inesistente. Accertato successivamente l'esatto indirizzo come sopra citato, è stato effettuato un definitivo sopralluogo in data 13.09.2021 ancora alla presenza del custode giudiziario avv. Antonella Brandolisio ed inoltre del proprietario Alfredo Strumendo.

L'intera proprietà immobiliare consiste in un fabbricato composto da **due corpi: A e B**. Il primo costituisce un alloggio su due piani oltre il sottotetto e rappresenta la costruzione originaria, pur in fase di modificazione. L'edificio è catalogato "di valore architettonico, storico e ambientale".

Affiancato ed in continuazione di questo primo corpo abitativo A, si trova il secondo **corpo B** che è adibito a magazzino su due piani. Attualmente l'intero corpo B costituisce unicamente un contenitore ampio e capace.

L'intera proprietà espone strutture murarie ed orizzontamenti con solido aspetto.

Affiancato ai due corpi sopra citati, si situa il terreno non edificato che costituisce un giardino di buon aspetto che, nella parte centrale situa una piscina attualmente non in funzione.



Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione **Lison**
Via G. Statuti 21

Lotto: 001 - Edificio residenziale con annesso deposito e area scoperta.

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: Corpo A- Abitazione.

Abitazione sita in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via G. Statuti 21

Note: Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 34, particella 7, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo Via G. Statuti 21, piano T-1-2, comune Portogruaro, categoria A3, classe 1, consistenza 7,5, superficie 216, rendita € 247,90

Derivante da: Atto di compravendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna non è conforme alle planimetrie catastali depositate

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Nuove planimetrie catastali

Variazione catastale con planimetrie aggiornate ed elaborazione Docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale;

note: Considerando che la distribuzione interna dei vani e delle aperture non è conforme alla planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio, non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo: Corpo B- Deposito.

Deposito [D] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via G. Statuti 21

Note: Deposito

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 34, particella 7, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Via G. Statuti 21, piano T-1, comune Portogruaro, categoria C2, classe 3, consistenza 112, superficie 156, rendita € 80.98

Derivante da: Atto di compravendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna non è conforme alle planimetrie catastali depositate

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Nuove planimetrie catastali

Variazione catastale con planimetrie aggiornate e elaborazione Docfa: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale;

note: Considerando che la distribuzione interna dei vani e dei piani non è conforme alla planimetria catastale del sub 2 depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio, non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in argomento si situa a 200 metri dal centro della località di Lison in Comune di Portogruaro. Un nucleo abitato che sorge a sud-ovest del capoluogo, a confine con i Comuni di Annone Veneto e di Pramaggiore. Urbanisticamente l'area oggetto di indagine è compresa in una zona definita "Residenziale di nuova formazione". La località di Lison è attiva e nota soprattutto per i vigneti. Grazie alla speciale composizione del terreno, si producono vini di qualità, sia bianchi sia rossi, ai quali fin dal 1985 è stata riconosciuta la Denominazione di Origine Controllata (D.O.C.) col nome di "Lison-Pramaggiore". La zona è poco servita da esercizi commerciali e da servizi pubblici.

Caratteristiche zona: Ambito Extraurbano - Zona Agricola - Frazione normale

Area urbanistica: Area prevalentemente agricola con case isolate in zona urbanistica "C1 residenziale di nuova formazione". a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Tuttavia non è presente la rete di distribuzione del gas.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente con strutture ed attività eno-agro-alimentari essendo inseriti in una zona a principale vocazione vinicola con prodotti certificati a Denominazione di Origine Controllata.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Autocorriere a m 200, Stazione Ferroviaria a m 1500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Corpo A- Abitazione**

Abitazione sita in Portogruaro (VE), Via G. Statuti 21

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: **Corpo B- Deposito**

Deposito [D] sito in Portogruaro (VE), Via G. Statuti 21

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Michielan Antonio in data 25/07/2000 ai n. 14342; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 09/08/2000 ai n. 24887/5265.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Michielan Antonio in data 25/02/2004 ai n. 20542; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/03/2004 ai n. 9958/2095.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 16/04/2008 ai n. 25628/10507; I- scritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 18/04/2008 ai n. 13751/2953.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art. 77 s.m.i.; A rogito di Pubblico ufficiale Polis S.p.A. in data 14/09/2009 ai n. 119196/119; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 09/02/2011 ai n. 881.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Verba- le di pignoramento immobili; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP Corte d'Appello di Venezia in data 12/03/2010 ai n. 125/2010 registrato a in data 27/07/2010 ai n. 4409.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 10/02/2011 ai n. 27700/11969; I- scritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 11/02/2011 ai n. 5028/853.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo; A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 03/10/2017 ai n. 1394/11917; Iscritto/trascritto a Agenzia del- le Entrate di Venezia in data 06/10/2017 ai n. 32424/5730.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone in data 25/05/2019 ai nn. 1241 iscritto/trascritto a Agenzia del- le Entrate di Venezia in data 10/06/2019 ai n. 19508/13570.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Michielan Antonio in data 25/07/2000 ai nn. 14342; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 09/08/2000 ai nn. 24887/5265.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Michielan Antonio in data 25/02/2004 ai nn. 20542; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/03/2004 ai nn. 9958/2095.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 16/04/2008 ai n. 25628/10507; I- scritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 18/04/2008 ai n. 13751/2953.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art. 77



s.m.i.; A rogito di Pubblico ufficiale Polis S.p.A. in data 14/09/2009 ai n. 119196/119; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 881.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP Corte d'Appello di Venezia in data 12/03/2010 ai nn. 125/2010 registrato a in data 27/07/2010 ai nn. 4409.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 10/02/2011 ai nn. 27700/11969; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 11/02/2011 ai nn. 5028/853.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo; A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 03/10/2017 ai nn. 1394/11917; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 06/10/2017 ai nn. 32424/5730.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone in data 25/05/2019 ai nn. 1241 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 10/06/2019 ai nn. 19508/13570.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo A- Abitazione

Abitazione sita in Portogruaro (VE), Via G. Statuti 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per quanto accertabile l'impianto sembra buono, la caldaia posta nel sottoscala del deposito risulta priva di libretto di manutenzione e di registrazione al Catasto degli Impianti di riscaldamento più precisamente al C.I.R.C.E. regione Veneto Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica. Conseguentemente non è possibile elaborare l'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Corpo B- Deposito

Deposito sito in Portogruaro (VE), Via G. Statuti 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto privo di impianto di riscaldamento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Saporì Lazzari Giovanni, in data 26/01/2000, ai n. 45261; registrato a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 01/08/2000, ai n. 15673; trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 10/02/2000, ai n. 4615/3187.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi .** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Saporì Lazzari Giovanni, in data 26/01/2000, ai n. 45261; registrato a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 01/08/2000, ai n. 15673; trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 10/02/2000, ai n. 4615/3187.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione sita in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via G. Statuti 21**

Numero pratica: C0000041

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. n.47 del 28/2/85)

Per lavori: Modifiche interne ed esterne e di ampliamento fabbricato uso residenziale

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 24/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 02/05/2001 al n. di prot. 0023497

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Abitazione sita in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: C0000084

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere di recinzione di area privata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/2000 al n. di prot. 0025164

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Abitazione a sita in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: X0000100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi art. 2 comm. 60 L. n. 662/96

Per lavori: Realizzazione di una piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/0200 al n. di prot.

Rilascio in data 20/05/2000 al n. di prot. 0022695

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Abitazione sito in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via G. Statuti 21**

Numero pratica: C0000082

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Preavviso di Inizio Lavori (art. 28 R.E.C.)

Per lavori: Restauro e risanamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/10/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 0050344

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione



Abitazione sita in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: C0000082

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Preavviso di Inizio Lavori (art. 28 R.E.C.)

Per lavori: Restauro e risanamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/10/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 0050344

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Abitazione sita in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: GPE X07/084

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività opere di completamento

Per lavori: Completamento lavori di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato ad uso residenziale e magazzino

Presentazione in data 21/03/2007 al n. di prot. 0014119

Rilascio in data 06/06/2007 al n. di prot. 0028616

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Abitazione sita in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: C0000082 / C10/150

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di proroga dei termini di validità di Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Restauro e risanamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Domanda di proroga dei termini di validità di Autorizzazione Edilizia

Presentazione in data 05/11/2010 al n. di prot. 0051441

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Deposito sito in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: C0000041

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. n.47 del 28/2/85)

Per lavori: Modifiche interne ed esterne e di ampliamento fabbricato uso residenziale

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 24/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 02/05/2001 al n. di prot. 0023497

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

Deposito sito in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21**

Numero pratica: C0000084

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere di recinzione di area privata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/2000 al n. di prot. 0025164

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito



Deposito sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21

Numero pratica: X0000100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi art. 2 comm. 60 L. n. 662/96

Per lavori: Realizzazione di una piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/0200 al n. di prot.

Rilascio in data 20/05/2000 al n. di prot. 0022695

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

Deposito sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21

Numero pratica: C0000082

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Preavviso di Inizio Lavori (art. 28 R.E.C.)

Per lavori: Restauro e risanamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/10/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 0050344

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

Deposito sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21

Numero pratica: C0000082

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Preavviso di Inizio Lavori (art. 28 R.E.C.)

Per lavori: Restauro e risanamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/10/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 0050344

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

Deposito sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21

Numero pratica: GPE X07/084

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività opere di completamento

Per lavori: Completamento lavori di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato ad uso residenziale e magazzino

Presentazione in data 21/03/2007 al n. di prot. 0014119

Rilascio in data 06/06/2007 al n. di prot. 0028616

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

Deposito sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Lison, Via Statuti 21

Numero pratica: C0000082 / C10/150

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di proroga dei termini di validità di Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Restauro e risanamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Domanda di proroga dei termini di validità di Autorizzazione Edilizia

Presentazione in data 05/11/2010 al n. di prot. 0051441

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito



7. Conformità edilizia:**Abitazione (Corpo A)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori previsti soprattutto al piano primo sono stati interrotti e non ultimati.

Regolarizzabili mediante: Pratica di denuncia di Inizio Attività di completamento e successiva pratica di richiesta di agibilità.

Pratica di Denuncia di Inizio lavori di completamento e successiva pratica di richiesta di abitabilità:
€ 18.000,00

Oneri Totali: **€ 18.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: I lavori previsti non sono stati ultimati e l'intervento è rimasto completamente al grezzo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Deposito (Corpo B)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori previsti sono stati interrotti e non ultimati.

Regolarizzabili mediante: Pratica di denuncia di Inizio lavori e successiva pratica di richiesta di agibilità.

Pratiche edilizie di cui sopra: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: I lavori previsti non sono stati ultimati.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito

7. Conformità urbanistica**Corpo A- Abitazione**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona Omogena C1 residenziale di nova formazione.
Norme tecniche di attuazione:	<p>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>- Schede A1. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 5 a corte 107</p> <p>- Schede A2. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 108 a corte 206</p> <p>- Schede A3. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 207 a corte 374</p> <p>DEFINIZIONE 1.</p> <p>Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico, individuati negli elaborati di progetto</p>



del PAT e del PI e nelle relative schede, presenti nel territorio rurale o inglobati nel tessuto consolidato (esterni ai centri storici).

2. Le schede contengono i seguenti dati ed informazioni: - dati identificativi e inquadramento;

- documentazione fotografica;

- inquadramento della corte rurale nel contesto; - fragilità;

- ambiti territoriali omogenei;

- accessibilità; - particolarità della corte rurale;

- elementi della corte rurale;

3. Nelle schede hanno valore: a) prescrittivo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:

- inquadramento della corte rurale nel contesto; - fragilità; - elementi della corte rurale; b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:

- dati identificativi e inquadramento; - documentazione fotografica; - ambiti territoriali omogenei; - accessibilità; - particolarità della corte rurale; ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente Comma.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede.

5. Sui fabbricati esistenti sono sempre ammessi: - gli interventi di MO e MS, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche; - altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione e i volumi esistenti possono essere recuperati come locali accessori.

5bis Il grado di protezione degli edifici, con esclusione del grado 1, può essere modificato, sentita la Commissione Edilizia Integrata (o Commissione Locale per il Paesaggio), a seguito di apposita istanza presentata da tutti i proprietari e corredata da idonea documentazione atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto in relazione all'effettivo valore storico, architettonico o ambientale dell'edificio. La modifica delle schede avviene in seguito ad approfondimenti di analisi con la possibilità di modificare le caratteristiche della scheda, il grado, le prescrizioni e le indicazioni contenute in essa senza che ciò costituisca Variante al PAT; qualora venissero meno i caratteri specifici della scheda è possibile, in seguito ad approfondimenti di analisi, effettuare anche lo stralcio senza che ciò costituisca Variante al PAT.

EDIFICI STORICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO

6. Il recupero degli edifici rurali di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, si conforma ai seguenti principi: a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale; b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale; c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità; d) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario o incongruo; e) le corti rurali storiche sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 27 della L. 457/1978.



7. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento: a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

8. Il concorso degli interventi alla realizzazione delle dotazioni di servizi si attua secondo quanto disposto dal RE: a) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico; b) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica; c) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.

9. La modalità di recupero e cambio di destinazione d'uso degli edifici individuati è legata alle loro caratteristiche tipologiche/edilizie, nel rispetto delle presenti NTO e della disciplina vigente in materia, ed è ordinata (fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda) alle seguenti prescrizioni: - parametri del RE; - grado di protezione; - adeguata dotazione di aree a parcheggio; - esistenza e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria; - ogni nuovo alloggio da ricavare negli edifici non ubicati in zona residenziale, oltre al terzo, disponga di un'area di pertinenza (anche in forma condominiale) di almeno 500 mq; ed ai seguenti criteri, fatto salvo quanto specificato nelle singole schede: a) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi specialistici a funzione religiosa di tipo 1a, 1b (ad impianto semplice) e 1c (ad impianto monocellulare) sono ammesse le funzioni 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.; b) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.2a (mulini) sono ammesse le destinazioni di cui alla successiva lettera e) a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, gora, ecc.); c) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.2b (fornaci) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.) limitatamente alla casa per il custode; - esercizi di commercio di vicinato; - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva; - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico - alberghiere e simili; d) per gli edifici riconducibili agli edifici e manufatti connessi alle opere di bonifica: - 1.2c (idrovoce); - 1.2d (chiuse); - 1.2e (altri fabbricati di servizio); nel caso di riuso sono ammessi esclusivamente usi pubblici. e) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi rurali: - 2.1 (tipo rurale di base ad elementi giustapposti); - 2.2 (tipo rurale di base ad elementi sovrapposti); - 2.3 (tipo rurale di base con elementi separati), con esclusione del tipo 2.3c; - 2.4d (palazzo); sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.); - esercizi di commercio di vicinato; - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva; - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico - alberghiere e simili; - residenze agricole e annessi rustici, agriturismo; f) per gli edifici e i manufatti riconducibili al tipo edilizio 2.3c sono ammessi gli annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.); g) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi residenziali rurali ad elementi complessi: - 2.4a (villa veneta); - 2.4b (palazzo padronale); - 2.4c (casa padronale); - 2.4d (palazzo); i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi



	pubblici; sono ammesse le funzioni di cui alla precedente lett. e). Non sono ammessi frazionamenti degli immobili e deve essere conservata l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (saloni). h) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 5 (edilizia urbana: residenziale e di servizio alla residenza): - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.); - esercizi di commercio di vicinato; - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva; - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico - alberghiere e simili.
--	--

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A- Abitazione

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	<p>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>- Schede A1. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 5 a corte 107</p> <p>- Schede A2. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 108 a corte 206</p> <p>- Schede A3. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 207 a corte 374</p> <p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico, individuati negli elaborati di progetto del PAT e del PI e nelle relative schede, presenti nel territorio rurale o inglobati nel tessuto consolidato (esterni ai centri storici).</p> <p>2. Le schede contengono i seguenti dati ed informazioni: - dati identificativi e inquadramento; - documentazione fotografica; - inquadramento della corte rurale nel contesto; - fragilità; - ambiti territoriali omogenei; - accessibilità; - particolarità della corte rurale; - elementi della corte rurale;</p> <p>3. Nelle schede hanno valore: a) prescrittivo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti: - inquadramento della corte rurale nel contesto; - fragilità; - elementi della corte rurale; b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti: - dati identificativi e inquadramento; - documentazione fotografica; - ambiti territoriali omogenei; - accessibilità; - particolarità della corte rurale; ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente Comma.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO</p> <p>4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede.</p> <p>5. Sui fabbricati esistenti sono sempre ammessi: - gli interventi di MO e MS, nel</p>



rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche; - altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione e i volumi esistenti possono essere recuperati come locali accessori.

5bis Il grado di protezione degli edifici, con esclusione del grado 1, può essere modificato, sentita la Commissione Edilizia Integrata (o Commissione Locale per il Paesaggio), a seguito di apposita istanza presentata da tutti i proprietari e corredata da idonea documentazione atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto in relazione all'effettivo valore storico, architettonico o ambientale dell'edificio. La modifica delle schede avviene in seguito ad approfondimenti di analisi con la possibilità di modificare le caratteristiche della scheda, il grado, le prescrizioni e le indicazioni contenute in essa senza che ciò costituisca Variante al PAT; qualora venissero meno i caratteri specifici della scheda è possibile, in seguito ad approfondimenti di analisi, effettuare anche lo stralcio senza che ciò costituisca Variante al PAT.

EDIFICI STORICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO

6. Il recupero degli edifici rurali di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, si conforma ai seguenti principi: a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale; b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale; c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità; d) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario o incongruo; e) le corti rurali storiche sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 27 della L. 457/1978.

7. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento: a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

8. Il concorso degli interventi alla realizzazione delle dotazioni di servizi si attua secondo quanto disposto dal RE: a) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico; b) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica; c) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.

9. La modalità di recupero e cambio di destinazione d'uso degli edifici individuati è legata alle loro caratteristiche tipologiche/edilizie, nel rispetto delle presenti NTO e della disciplina vigente in materia, ed è ordinata (fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda) alle seguenti prescrizioni: - parametri del RE; - grado di protezione; - adeguata dotazione di aree a parcheggio; - esistenza e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria; - ogni nuovo alloggio da ricavare negli edifici non ubicati in zona residenziale, oltre al terzo, disponga



	<p>di un'area di pertinenza (anche in forma condominiale) di almeno 500 mq; ed ai seguenti criteri, fatto salvo quanto specificato nelle singole schede: a) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi specialistici a funzione religiosa di tipo 1a, 1b (ad impianto semplice) e 1c (ad impianto monocellulare) sono ammesse le funzioni 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.; b) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.2a (mulini) sono ammesse le destinazioni di cui alla successiva lettera e) a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, gora, ecc.); c) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.2b (fornaci) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.) limitatamente alla casa per il custode; - esercizi di commercio di vicinato; - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva; - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico - alberghiere e simili; d) per gli edifici riconducibili agli edifici e manufatti connessi alle opere di bonifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.2c (idrovoce); - 1.2d (chiuse); - 1.2e (altri fabbricati di servizio); nel caso di riuso sono ammessi esclusivamente usi pubblici. e) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi rurali: - 2.1 (tipo rurale di base ad elementi giustapposti); - 2.2 (tipo rurale di base ad elementi sovrapposti); - 2.3 (tipo rurale di base con elementi separati), con esclusione del tipo 2.3c; - 2.4d (palazzo); sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.); - esercizi di commercio di vicinato; - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva; - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico - alberghiere e simili; - residenze agricole e annessi rustici, agriturismo; f) per gli edifici e i manufatti riconducibili al tipo edilizio 2.3c sono ammessi gli annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.); g) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi residenziali rurali ad elementi complessi: - 2.4a (villa veneta); - 2.4b (palazzo padronale); - 2.4c (casa padronale); - 2.4d (palazzo); i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici; sono ammesse le funzioni di cui alla precedente lett. e). Non sono ammessi frazionamenti degli immobili e deve essere conservata l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (saloni). h) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 5 (edilizia urbana: residenziale e di servizio alla residenza): - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.); - esercizi di commercio di vicinato; - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva; - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico - alberghiere e simili.
--	--

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B- Deposito



Descrizione: **Corpo A- Abitazione**

L'intero corpo A costituisce un alloggio su due piani oltre il sottotetto e rappresenta, pur con modifiche anche in atto, la costruzione storicamente originaria è catalogata "di valore architettonico, storico e ambientale".

Al piano terra è collocato l'ingresso, un grande salone con funzione di disimpegno, una zona giorno con sala da pranzo, cucina e un bagno. Sul lato opposto della pianta si trova la zona notte con due camere, di cui una dotata di bagno e spogliatoio. Le soffittature, con struttura di solai in legno, evidenziano le travature lignee oggetto di ottima conservazione e manutenzione.

Al piano primo, il **corpo A** in oggetto si presenta in fase di ristrutturazione totale. Progettato per contenere un ampio soggiorno, due camere, bagno e guardaroba, costituisce, nelle intenzioni, l'ampliamento dell'abitazione posta al piano terra con cui è previsto il futuro collegamento mediante scala interna. Attualmente si rilevano solo le ripartizioni murarie dei locali con pareti al grezzo ed il massetto di sottofondo preparato per la pavimentazione. La soffittatura è costituita dalle travi in legno ottimamente conservate come al piano sottostante. È priva di tutti i serramenti interni ed esterni. I fori finestra sono dotati solo di scuretti. L'intero piano è completamente privo di ogni altra finitura e degli impianti.

Il secondo piano di questo corpo, con necessità di consistente sistemazione, costituisce il sottotetto ed è privo di ogni finitura.

Le finiture e gli impianti del **corpo A** si esauriscono quindi al piano terra ove le pavimentazioni sono in cotto su tutti i locali ad eccezione delle camere dove sono in legno. Gli intonaci sono a civile tinteggiati. I rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di maiolica.

Porte interne in legno tamburato, quella d'ingresso è vetrata in legno con scuretti e inferriata esterna. Le finestre sono in legno con vetrocamera ad anta unica e a vasistas complete di scuretti colorati e inferriate di sicurezza verniciate.

Gli impianti elettrico e idraulico funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, la caldaia, posta nel sottoscala del deposito, è alimentata a GPL con il bombolone esterno, risulta priva di libretto di manutenzione e di registrazione al Catasto degli Impianti di riscaldamento, più precisamente al Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica C.I.R.C.E. della regione Veneto. Conseguentemente non è possibile elaborare l'APE.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **440,00** (compreso il sottotetto)

Si sviluppa per n. 3 piani, piano: terra, primo e sottotetto;

ha un'altezza utile interna di circa m 3,20

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: presumibilmente continue materiale: presumibilmente in muratura condizioni: presumibilmente ordinarie
Solai	tipologia: solaio in travetti e tavolato in legno condizioni: buone



Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Copertura	tipologia: con falde a padiglione materiale: struttura in travi di legno e tavolato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta unica materiale: in legno con vetrocamera protezione: scuretti in alluminio colorato e inferriata di sicurezza all'esterno condizioni: buone Note: I fori delle finestre del piano primo sono completamente privi di infissi ma provvisti di scuretti in alluminio. Anche nei fori della soffitta (piano secondo) mancano gli infissi e gli scuretti sono in legno piuttosto degradati.
Infissi interni	tipologia: porte a battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Il piano primo è completamente privo di porte interne.
Pareti esterne	materiale: muratura originale in mattoni a vista coibentazione: presumibilmente in pannelli isolanti rivestimento: in mattoni a vista condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in klinker condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto e parquet nelle camere condizioni: buone
Plafoni	materiale: con solaio in travetti di legno a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ad anta singola a battente internamente materiale: in legno e vetrocamera con scuretti esterni in alluminio colorato accessori: con inferriata di sicurezza con apertura ad un'anta condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: in bagno e una fascia in cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: al piano terra intonaco tinteggiato e al piano primo intonaco grezzo materiale: intonaco in malta di calce condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: privo di rilascio di dichiarazione di conformità Note: Nel piano primo l'impianto elettrico è solo predisposto con le scatole di derivazione, mentre in soffitta risulta alquanto precario.



Termico tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **in GPL con bombolone esterno**
 rete di distribuzione: **presumibilmente in acciaio**
 diffusori: **termosifoni**
 condizioni: **per quanto accertabile funzionante**
 conformità: **privo di rilascio di dichiarazione di conformità**
 Note: Per quanto accertabile l'impianto sembra buono, la caldaia posta nel sottoscala del deposito risulta priva di libretto di manutenzione e di registrazione al Catasto degli Impianti di riscaldamento più precisamente al C.I.R.C.E. regione Veneto Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica. Conseguentemente non è possibile elaborare l'APE.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle della planimetria catastale e degli elaborati edilizi depositati. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, considerando anche i coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) delle superfici accessorie e principali, Per quanto riguarda il presente alloggio si determina per il piano terra un coefficiente 1,00 per il piano primo con tutte le lavorazioni e impianti da eseguire un coefficiente 0,50 e la soffitta, piuttosto malandata, un indice 0,30. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	160,00	€ 950,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	0,50	70,00	€ 950,00
Abitazione (soffitta) piano secondo	sup reale lorda	0,30	42,00	€ 950,00
			272,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2021

Zona: Portogruaro - Extraurbana/Zona Rurale e Frazioni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00



Accessori:

Corpo A- Abitazione

1. Area scoperta

Affiancato al fabbricato, si situa il terreno non edificato, di pertinenza, che consta di un giardino di buon aspetto che ospita una piscina attualmente non in funzione. L'area pur essendo edificabile non contribuisce a nuova volumetria in quanto già esaurita dal volume dell'intero complesso edificato.

Identificato al n. Foglio 34 mapp. 121

Sviluppa una superficie complessiva di mq 1270,00

Destinazione urbanistica: ZTO C1 Residenziale di nuova formazione.

Valore a corpo: € **16000**

Note: Area esterna scoperta, sviluppa una superficie complessiva di circa mq 1270,00, distinta in catasto fabbricati al foglio 34 mappale 121 Area Urbana.

Nel sedime è presente una piscina delle dimensioni di m 5,00 x 12,00 circa.

Descrizione: **Corpo B- Deposito**

Affiancato ed in continuazione del precedente corpo abitativo A, si trova l'altro **corpo B** che è adibito a deposito. Eretto su due piani, costituisce unicamente un contenitore ampio e capace.

Al piano terra, ad occupare solo una parte della superficie, sono stati realizzati dei locali da destinare a ufficio, magazzino e servizio igienico. È privo di impianti importanti. Si rileva solo un modesto impianto elettrico.

Il piano primo costituisce un grande spazio completamente libero. Ha copertura in legno a vista e fori finestre con soli scuri. È totalmente privo di impianti.

Affiancato, esternamente sul lato nord del presente Corpo B, si trova realizzato un portico – tettoia, per il quale c'è l'obbligo di demolizione. Nell'anno 2000 era stata presentata anche un'istanza di sanatoria che ne prevedeva la demolizione mai eseguita. Si rileva che la copertura è realizzata in lastre di Eternit. Situazione che comporta l'adozione di notevoli cautele per la rimozione e lo smaltimento

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **266,00**

E' composto da n. 2 piani: terra e primo

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: **presumibilmente continue**
materiale: **presumibilmente in muratura**
condizioni: **presumibilmente ordinarie**

Solai tipologia: **solaio in travetti e tavolato**
condizioni: **buone**



Strutture verticali materiale: **muratura**
condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **con doppia falda**
materiale: **struttura in travi di legno e in tavelloni di cotto**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ad ante**
materiale: **in legno con vetri ordinari**
protezione: **scuretti in legno alquanto degradati da sistemare**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **mediocri da sistemare**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo liscio**
condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo liscio**
condizioni: **discrete**

Plafoni materiale: **con solaio in travetti di legno a vista**
condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **piano terra e primo**
materiale: **intonaco tinteggiato**
condizioni: **da sistemare**

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: privo di rilascio di dichiarazione di conformità
Note: Nel piano primo risulta alquanto precario	



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle della planimetria catastale e degli elaborati edilizi depositati. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, considerando anche i coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) delle superfici accessorie e principali, per quanto il coefficiente da attribuire 0,50 per il piano terra e 0,30 per il primo con coefficiente 1,00 e soffitte con indice 0,30. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito piano terra	sup reale lorda	0,50	66,50	€ 950,00
Deposito piano primo	sup reale lorda	0,30	39,90	€ 950,00

106,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2021

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

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

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria ed osservatori mercato immobiliare.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico comunale di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portogruaro e comuni adiacenti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Extraurbana / Zona rurale e Frazioni;

Tipologia: ville e villini;

Stato conservativo: normale: €/mq 850,00 - €/mq 1.150,00 .



8.2 Valutazione corpi:**Corpo A- Abitazione con annesso area scoperta (accessorio)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 258.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	160,00	€ 950,00	€ 152.000,00
Abitazione piano primo	70,00	€ 950,00	€ 66.500,00
Abitazione soffitta piano secondo	42,00	€ 950,00	€ 39.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 258.400,00
Valore corpo	€ 258.400,00
Valore accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 274.400,00

Corpo B - Deposito.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito piano terra	66,50	€ 950,00	€ 63.175,00
Deposito piano primo	39,90	€ 950,00	€ 37.905,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.080,00
Valore corpo	€ 101.080,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A	Abitazione	272,00	€ 274.400,00	€ 274.400,00
Corpo B	Deposito	106,40	€ 101.080,00	€ 101.080,00

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%)	€ 56.322,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.300,00

8.4 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 294.858,00

Prezzo base d'asta: € 294.000,00

Note finali dell'esperto:

Si rileva che la proprietà, per la parte abitativa, presenta un aspetto edilizio interessante in un terreno di pertinenza sufficientemente pregiato per la presenza di giardino con alberature importanti. L'edificio e l'area in cui è situato è di pregevole valore sia dal punto di vista edilizio che ambientale.

L'edificio è isolato e con un paesaggio all'intorno con coltivazioni dall'aspetto gradevole, prevalentemente a vitigno. Sono quindi da tenere in considerazione le "comodità" accessorie quali il posto auto e lo scoperto esclusivo.

L'alloggio necessita di interventi di completamento della ristrutturazione sospesa. Si sono accertate condizioni che portano a ritenere lo stato dell'immobile in condizioni di non immediato utilizzo, pur con situazione strutturale buona ma con finiture carenti. Ugualmente gli impianti sono da completare e con la necessità di acquisire dichiarazioni di conformità, in special modo per quanto riguarda l'impianto termico.

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ($850 \div 1.150 \text{ €/mq}$) si riferisce a uno stato conservativo "normale".

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
- il taglio di superficie e la particolare distribuzione interna;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la necessità di importanti interventi di completamento della ristrutturazione in corso;
- la posizione e la tipologia architettonica dell'edificio;
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (osservatorio immobiliare ed inoltre liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;

si ritiene equo applicare il valore unitario di 950,00 €/mq.

Data generazione:
20-10-2021

L'Esperto alla stima
Umberto Natalucci



ALLEGATI

Viene allegata alla presente stima la seguente documentazione:

- 01.01_Concessione Edilizia in Sanatoria;
- 01.02_Autorizzazione lavori restauro;
- 01.03_Autorizzazione lavori recinzione
- 01.04_D.I.A. presentata nel 2000
- 01.05_D.I.A. presentata nel 2007
- 01.06_Proroga D.I.A. presentata nel 2011
- 02.01_Documentazione Fotografica;
- 03.01_Elaborato Grafico Pianta Piano Terra;
- 03.02_Elaborato Grafico Pianta Piano Primo;
- 03.03_Elaborato Grafico Pianta Piano Sottotetto;
- 04.01_Estratto P.R.G.C.;
- 05.01_NTO Art. 22 - ZTO C1;
- 05.02_NTO Art. 42;
- 06.01_Estratto Mappa Catastale;
- 07.01_Planimetria Catastale Sub 1;
- 07.02_Planimetria Catastale Sub 2;
- 08.01_Visura Catasto Fabbricati Mappale 7 Sub. 1;
- 08.02_Visura Catasto Fabbricati Mappale 7 Sub. 2;
- 08.03_Visura Catasto Terreni Mappale 7.;
- 08.04_Visura Catasto Terreni Mappale 121;
- 09.01_Visura Catasto Storica Mappale 7 Sub 1;
- 09.01_Visura Catasto Storica Mappale 7 Sub 2;
- 10.01_Ortofoto

