

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **166/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2021 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Completa

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 33170 Pordenone
Telefono: 043429786 – **cell.** 336 469 557
Email: umberto.natalucci@italtece.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Villastorta - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: L'area fa parte del centro urbano ed è prevalentemente residenziale

Lotto: 001 - Completa

Corpo: A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Categoria: Area urbana F1

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 2478, indirizzo Via Villastorta, comune Portogruaro, categoria Area urbana, superficie 1000

Corpo: B - Area edificabile mappale 2480;

Categoria: Area urbana F1

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 2480, indirizzo Via Villastorta, comune Portogruaro, categoria Area urbana, consistenza 1405

Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;

Categoria: Area urbana F1

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 2476, indirizzo Via Villastorta, comune Portogruaro, categoria Area urbana, consistenza 2090

2. Possesso

Bene: Via Villastorta - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Completa

Corpo: A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Possesso: Libero

Corpo: B - Area edificabile mappale 2480;

Possesso: Libero

Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villastorta - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Completa

Corpo: A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Area edificabile mappale 2480;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Villastorta - Portogruaro (VE) - 30026



Lotto: 001 - Completa

Corpo: A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - Area edificabile mappale 2480;

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Villastorta - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Completa

Corpo: A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Area edificabile mappale 2480;

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Villastorta – Portogruaro (VE) – 30026

Lotto: 001 – Completa

Corpo: A – Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Misure Penali: NO

Corpo: B – Area edificabile mappale 2480;

Misure Penali: NO

Corpo: C – Area edificabile mappale 2476;

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Villastorta – Portogruaro (VE) – 30026

Lotto: 001 – Completa

Corpo: A – Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B – Area edificabile mappale 2480;

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C – Area edificabile mappale 2476;

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Villastorta – Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 – Completa

Prezzo da libero: non definibile per la tipologia dei beni

Prezzo da occupato: non definibile per la tipologia dei beni



Premessa

Trattasi di Esecuzione Immobiliare n. 166/2019 relativa ad immobili pignorati, facenti parte di una lottizzazione, più precisamente di un ambito di P.U.A. di Ristrutturazione Urbanistica di iniziativa privata in corso di svolgimento, costituito da:

- tre aree edificabili, delle quali una edificata con un fabbricato di tipo condominiale non ultimato;
- una modesta area relativa al sedime di un percorso pedonale di uso pubblico;
- una piccola cantina – deposito all'interno di un complesso residenziale adiacente al condominio in costruzione;

Nell'elaborazione della perizia sono stati creati n. 3 corpi così raggruppati:

- corpo A, area edificabile mappale 2478, dove insiste il fabbricato non ultimato che ha una volumetria di mc 3.195,15 e alla quale è stato accostato alla voce "accessori" il piccolo locale cantina – deposito oggetto pignoramento sopraccitato;
- corpo B area edificabile mappale 2480, con potenzialità edificatoria di mc 3.511,26 e alla quale è stata accostata alla voce "accessori" l'area relativa al sedime della percorso pubblico pedonale mappale 2479;
- corpo C area edificabile mappale 2476, con potenzialità edificatoria di mc 6.126,65.

Si rileva che dal pignoramento, e quindi dalla presente relazione di stima, sono escluse alcune aree, intestate a _____ comprese, e quindi costituenti l'ambito di lottizzazione. Tali aree, identificate con i mappali 2481, 2470, 2471, 2472 e 2473, sono sede di opere di urbanizzazione destinate a viabilità e verde pubblico da cedere al Comune.

Si rileva, per la lettura urbanistica dell'ambito in oggetto, che in fase di approvazione originaria, viene definito come *Piano di Recupero di iniziativa privata Via Villastorta denominato "Concretelle"*. Successivamente, in fase di Variante, viene definito *P.U.A. di Ristrutturazione Urbanistica Via Villastorta*.

Il progetto urbanistico stabilisce una volumetria massima edificabile pari a mc 18.695,00. L'intera superficie del Piano è complessivamente formata da cinque lotti a destinazione residenziale. Tre di essi sono rappresentati dalle aree edificabili oggetto di pignoramento e quindi della presente Perizia, mentre gli altri due, che sono viceversa estranei alla procedura esecutiva, sono occupati da due edifici residenziali di più alloggi in seguito alienati. Questi lotti *estranei*, sono rappresentati dal mappale 2456 con case a schiera di volumetria pari a mc 1.976,47 e dal mappale 2454 con un edificio plurifamiliare di volumetria pari a di mc 3.925,47. Dalle quantità (*cubature*) sopra esposte, ne consegue che la volumetria disponibile di mc 12.833,06, definisce il totale dei volumi attribuiti alle tre aree edificabili oggetto della presente Perizia.

I lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed alla costruzione dell'edificio sono stati interrotti, presumibilmente nell'anno 2011 e, successivamente, mai ripresi. È presumibile ritenere che il cantiere sia stato abbandonato improvvisamente senza riordinare tutti i materiali da costruzione: in alcuni siti, prossimi al fabbricato incompleto, ci sono ancora i pallet di malte per esterni e altri materiali accatastati oramai inutilizzabili.

L'area, di ciò che era il cantiere costituente il piano di lottizzazione, è recintata con rete di plastica arancione ed è completamente abbandonata e coperta da piantumazione selvatica. Delle opere di urbanizzazione eseguite rimane visibile la parte centrale della viabilità asfaltata. I marciapiedi, se presenti, sono sommersi dalla vegetazione. Sono rilevabili inoltre i pali della pubblica illuminazione e un idrante stradale. I lotti da edificare sono quasi inaccessibili, per come sono interamente ricoperti da grovigli di vegetazione e alberature spontanee. In vari punti si vedono cumuli di materiali di risulta da conferire nelle discariche. Tra essi compaiono anche materiali da costruzione abbandonati e inutilizzabili.

Per quanto riguarda il grado di evoluzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, raggiunto all'atto del collaudo parziale emesso in data 17.07.02009 da tecnico designato dal Comune di Portogruaro, si rileva la seguente situazione descritta da quest'ultimo:



- la viabilità risulta completata al grezzo, mancano il tappeto d'usura (asfalto finale) e la segnaletica orizzontale e verticale;
- completati i marciapiedi e i posti auto nei quali manca la terra vegetale negli interstizi dei masselli e l'inerbimento finale;
- completata la rete di approvvigionamento idrico;
- quasi completata la rete acque meteoriche, nella quale manca un pozzetto di ispezione di connessione al collettore principale con la chiavica di non ritorno; è completata la rete delle acque nere;
- completamente realizzata la rete di distribuzione energia elettrica;
- ultimata la rete telefonica ad eccezione del collegamento alla rete di Via Villastorta
- realizzate le sole opere edili della rete di illuminazione pubblica;
- da completare gli spazi a verde pubblico con la sistemazione del terreno vegetale e la messa a dimora delle alberature;
- terminate tutte le opere di urbanizzazione secondaria nell'Area di intervento 1 (a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria);

Tutte queste opere sopra riportate erano state realizzate quindi in un tempo precedente alla data di esecuzione del collaudo. Successivamente, e sino alla sospensione dei lavori ed abbandono del cantiere, sono state eseguite ulteriori opere. Le più evidenti riguardano l'impianto di pubblica illuminazione con la posa di quasi tutti i pali e le rispettive armature stradali.

La valutazione complessiva delle opere di urbanizzazione primaria, dopo attente considerazioni, per i sopralluoghi effettuati, tramite le informazioni assunte e per quanto riportato nel collaudo parziale succitato, effettuato, viene stimata, con accettabile approssimazione, con un valore pari a circa il 75 % dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, che ricordiamo essere previsto nel progetto di variante al P.U.A., pari a € 292.884,06. Riguardo alle opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi esternamente al P.U.A. e previste nella convenzione, sono state totalmente completate.

Il fabbricato in costruzione ha raggiunto un livello di "grezzo avanzato" con eseguiti tutti gli intonaci interni ed esterni e, completamente, la copertura. Si trova in uno stato di totale abbandono, esternamente circondato da vegetazione e detriti ad esclusione delle superfici "cementate". Come rilevabile dalla documentazione fotografica e definito nella descrizione del Corpo A.

Si riportano le procedure e gli atti riguardanti l'ambito urbanistico, a partire dalla formalizzazione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro.

- Con Delibera Consigliare n. 38 del 28.04.2004, il Comune di Portogruaro approva il Piano di Recupero di iniziativa privata di Via Villastorta denominato "Concretelle".

Operatore richiedente è la [REDACTED] Progettista è lo studio degli architetti [REDACTED]

Nella richiesta compaiono anche altri richiedenti, proprietari di modeste superfici, interessate dal P.U.A. in oggetto a sede stradale.

- Il Piano di Recupero prevede una disponibilità volumetrica residenziale di mc 18.695 (derivante dalla cubatura dei precedenti fabbricati industriali allora presenti), e l'impegno a cedere al Comune le aree destinate alla viabilità e al verde di uso pubblico, una volta eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

L'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria è di € 262.130,00 iva esclusa, più € 27.407,48 sempre iva esclusa, per opere di urbanizzazione secondaria consistenti nelle opere relative al "tombinamento del canale consorziale Ronchi" poste in sedime demaniale esterno al P.U.A., entro "Area intervento n. 1"

- La convenzione degli operatori con il Comune venne stipulata in data 04.04.2005 presso il notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro con rep. n. 17630/6931.



Con essa si articolano tutti gli adempimenti per dare esecuzione al Piano di Recupero: gli importi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri delle future edificazioni, gli impegni con il Comune per eseguire nuove opere viarie (a scomputo oneri secondaria) qualora richieste. Sono inoltre definiti gli importi delle fidejussioni e le aree di cessione.

- Successivamente in data 28.10.2005 prot. n. 0055425 viene presentata richiesta di Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione del P.U.A. che il Comune rilascia il 23.03.2006. prot. n. 0013445.
- L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, previsto per il 14.06.2006, venne successivamente posticipato, per richiesta integrazioni, al 25.09.2006.
- In data 15.12.2006 viene depositata in Comune una variante urbanistica al P.U.A., per diversa disposizione delle aree edificabili e piccole modifiche alle aree di uso pubblico ad accoglimento di prescrizioni comunali del precedente P.d.C. Non è prevista la modifica della Convenzione precedentemente stipulata.
Tale variante prevede una modifica all'importo delle opere di urbanizzazione da € 262.130,00 a € 292.884,06 e, per le opere esterne al P.U.A., da € 27.407,48 a € 27.855,28,00.
- Con Delibera consiliare n. 5 del 31.01.2007, il Comune adotta la succitata Variante interna al P.d.R. e con delibera n. 20 del 27.03.2007 la approva.
- Conseguentemente, in data 01.08.2008 prot. 0041042, viene presentata richiesta di Variante al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione ed il Comune, il 12.11.2008 con prot. n. 0058779, ne rilascia l'autorizzazione.
- Il nuovo inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione avviene in data 18.02.2009.
- In data 11.06.2009 il Comune Portogruaro conferisce "incarico del collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al P.U.A." all'ing. Giustino Moro iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso con n. 749 ed all'Elenco dei Collaudatori della Regione Veneto con n. 1372.
- In data 17.07.2009 prot. 0036783 viene depositato in Comune il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione sino a quella data realizzate. In esso si rileva che tutte le opere di urbanizzazione a carattere igienico sanitario di cui agli art. 4 e 5 della Convenzione, sono state eseguite; in conseguenza è consentito il rilascio delle future edificazioni.

La tipologia e la complessità dei beni, la necessaria unitarietà di prosecuzione dell'iter per l'attuazione del P.U.A., lo stato di interruzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, interrotti nel 2011, impone un'adeguata attività di ripresa e conduzione di quest'ultimi alla loro ultimazione e quindi alla gestione e all'acquisizione del collaudo finale. Contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si dovrà procedere alla cessione al Comune delle aree urbanizzate, agli adempimenti economici ed a quant'altro è previsto dalla Convenzione sottoscritta con l'Amministrazione Comunale. Tali problematiche, unitamente alla possibilità successiva di poter commerciare per lotti anche indipendenti, potendo attribuire agli stessi equi e proporzionali oneri e valutazioni, si ritiene impongano una gestione unitaria delle suddette procedure mancanti ed attività.



Beni in **Comune di Portogruaro (VE)**

Via Villastorta

Lotto: 001 – Completa

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:**1.a.CORPOA****Identificativo Corpo: A – Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;****Fabbricato in corso di costruzione sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, Via Villastorta**

Note: Il bene in oggetto è un fabbricato di tipo condominiale residenziale non completato e la sua area di pertinenza. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra di cui l'ultimo sottotetto non abitabile ed un piano interrato. L'area nella quale è stato edificato è compresa in ambito di lottizzazione.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 28, particella 2478, indirizzo Via Villastorta, comune Portogruaro, categoria Area urbana, superficie 1000

Derivante da: Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Venezia (VE), in data 29.01.2004 rep. n. 382 e trascritto il 20.02.2004 ai n. 6444/3973 da potere di

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'Agenzia delle Entrate non è stato presentato l'accatastamento con la definizione di fabbricato in corso di costruzione (categoria F/3 e/o F/4) Regularizzabili mediante: Accatastamento con Tipo Mappale e elaborazione Docfa.

Oneri tecnici totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Attualmente il fabbricato in costruzione si trova in stato di abbandono, i lavori sono stati interrotti nel 2011. La legge in vigore prevede che gli immobili in corso di costruzione non debbano necessariamente essere iscritti in catasto. Diventa indispensabile solo nel caso di trasferimento di proprietà, con l'invio all'Agenzia delle Entrate della dichiarazione di fabbricato in corso di costruzione cat. F/3 e/o F/4.

1.b. CORPO B**Identificativo Corpo: B – Area edificabile mappale 2480;****sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, Via Villastorta**

Note: Il bene in oggetto è un'area edificabile compresa all'interno di una lottizza-



zione più precisamente un ambito urbanistico di Ristrutturazione Urbanistica di iniziativa privata in corso di attuazione, dove erano previsti lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione successivamente interrotti, ma comunque indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio delle abitabilità delle future edificazioni.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 28, particella 2480, indirizzo Via Villastorta, comune Portogruaro, categoria Area urbana, consistenza 1405

Derivante da: Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Venezia (VE), in data 29.01.2004 rep. n. 382 e trascritto il 20.02.2004 ai n. 6444/3973 da potere di

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il mappale è accatastato come "area urbana" è deriva da un Tipo Frazionamento approvato pertanto si conferma la regolarità catastale.

1.c.CORPO C

Identificativo corpo: C – Area edificabile mappale 2476;

residenziale sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, Via Villastorta

Note: Il bene in oggetto è un'area edificabile compresa all'interno di una lottizzazione più precisamente un ambito urbanistico di Ristrutturazione Urbanistica di iniziativa privata in corso di attuazione, dove erano previsti lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione successivamente interrotti, ma comunque indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio delle abitabilità delle future edificazioni.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 2476, indirizzo Via Villastorta, comune Portogruaro, categoria Area urbana, consistenza 2090

Derivante da: Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Venezia (VE), in data 29.01.2004 rep. n. 382 e trascritto il 20.02.2004 ai n. 6444/3973 da potere di

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;



note: Il mappale è accatastato come "area urbana" è deriva da un Tipo Frazionamento approvato pertanto si conferma la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona nella quale è inserito il "piano di lottizzazione" è semicentrale, dista circa m 900 dal centro storico di Portogruaro, è prevalentemente residenziale con case singole e a schiera e con alcuni edifici multipiano plurifamiliari. Nella zona sono presenti alcuni supermercati di media distribuzione ed esercizi pubblici. L'ambito è vicino al cimitero cittadino, tuttavia pare che ciò non diminuisca l'affezione o determini una svalutazione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.facilmente praticabili

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, San Dona di Piave e località balneari.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lemene.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus m. 500

3. STATO DI POSSESSO:

3.a. CORPO A

**Identificativo Corpo: A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;
Fabbricato in corso di costruzione sito in Portogruaro (VE), Via Villastorta**

Libero

Note: Pervennero all'esecutata [REDACTED] per quota di 1000/1000 (piena proprietà) in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Venezia (VE) , in data 29.01.2004 rep. n. 382 e trascritto il 20/02/2004 ai n. 6444/3973 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] N.B. Il presente veniva rettificato ed integrato con atto del Tribunale di Venezia (VE) del 18.10.2004 rep.382 trascritto il 01.08.2005 ai nn.33272/19638, in quanto necessario integrare all'atto originario l'acquisto della Particella 1244 del Foglio 28, tralasciata nella trascrizione della presente nota.

N.B. La società esecutata cambiava sede [REDACTED] in un periodo compreso tra il 08.2005 ed il 06.2009, anche se non si rilevano atti trascritti presso la Conservatoria di Venezia che attestino questo trasferimento di sede.

3.b. CORPO B

**Identificativo corpo: B - Area edificabile mappale 2480;
Area edificabile sita in Portogruaro (VE), Via Villastorta**

Libera

Note: Pervennero all'esecutata [REDACTED] per quota di 1000/1000 (piena proprietà) in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Venezia (VE) , in data 29.01.2004 rep. n. 382 e trascritto il 20/02/2004 ai n. 6444/3973 da potere di [REDACTED]

N.B. Il presente veniva rettificato ed integrato con atto del Tribunale di Venezia (VE) del 18.10.2004 rep.382 trascritto il 01.08.2005 ai nn.33272/19638, in quanto necessario integrare all'atto originario l'acquisto della Particella 1244 del Foglio 28, tralasciata nella trascrizione della presente nota.

N.B. La società esecutata cambiava sede da [REDACTED] in un periodo compreso tra il 08.2005 ed il 06.2009, anche se non si rilevano atti trascritti presso la Conser-



vatoria di Venezia che attestino questo trasferimento di sede.

3.c. CORPO C

Identificativo Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;

Area edificabile sita in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Libera

Note: Pervennero all'esecutata [REDACTED] per quota di 1000/1000 (piena proprietà) in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Venezia (VE) , in data 29.01.2004 rep. n. 382 e trascritto il 20/02/2004 ai n. 6444/3973 da potere di [REDACTED]

N.B. Il presente veniva rettificato ed integrato con atto del Tribunale di Venezia (VE) del 18.10.2004 rep.382 trascritto il 01.08.2005 ai nn.33272/19638, in quanto necessario integrare all'atto originario l'acquisto della Particella 1244 del Foglio 28, tralasciata nella trascrizione della presente nota.

N.B. La società esecutata cambiava sede da [REDACTED] in un periodo compreso tra il 08.2005 ed il 06.2009, anche se non si rilevano atti trascritti presso la Conservatoria di Venezia che attestino questo trasferimento di sede.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.a. CORPO A

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Regolamento di condominio; A rogito di Notaio Delfino Alessandro in data 16/07/2009 ai nn. 51927/6317; Registrato a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 21/07/2009 ai nn. 26126/16063.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Scaduto Vincenzo con sede in Verona in data 16/07/2009 ai nn. 4562/3649; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 21/07/2010 ai nn. 24961/5535; Importo ipoteca: € 6800000.00; Importo capitale: € 3400000.00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Restrizione beni - Formalità di riferimento: Iscrizione n 8331 del 2005; A rogito di Notaio Scaduto Vincenzo con sede in Verona in data 04/08/2010 ai nn. 4637/3703; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 23/08/2010 ai nn. 29322/5015.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso sez. distaccata Conegliano in data 12/12/2012 ai nn. 1373; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 13/02/2013 ai nn. 4746/543; Importo ipoteca: € 60000.00; Importo capitale: € 18891.93.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Civile e Penale con sede in Vicenza in data 01/03/2013 ai nn. 593; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 20/05/2013 ai nn. 13982/1894; Importo ipoteca: € 25000.00; Importo capitale: € 16880.80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Ordinario di Torino in data 26/03/2013 ai nn. 13538/2012; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 16/05/2017 ai nn. 15431/2643; Importo ipoteca: € 28000.00; Importo capitale: € 26197.81.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/07/2019 ai nn. 7158 iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 30/07/2019 ai nn. 26291/18226.

Dati precedenti relativi al corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

4.b. CORPO B**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Regolamento di condominio; A rogito di Notaio Delfino Alessandro in data 16/07/2009 ai nn. 51927/6317; Registrato a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 21/07/2009 ai nn. 26126/16063.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Scaduto Vincenzo con sede in Verona in data 16/07/2009 ai nn. 4562/3649; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 21/07/2010 ai nn. 24961/5535; Importo ipoteca: € 6800000.00; Importo capitale: € 3400000.00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Restrizione beni - Formalità di riferimento: Iscrizione n 8331 del 2005; A rogito di Notaio Scaduto Vincenzo con sede in Verona in data 04/08/2010 ai nn. 4637/3703; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 23/08/2010 ai nn. 29322/5015.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso sez. distaccata Conegliano in data 12/12/2012 ai nn. 1373; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 13/02/2013 ai nn. 4746/543; Importo ipoteca: € 60000.00; Importo capitale: € 18891.93.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Civile e Penale con sede in Vicenza in data 01/03/2013 ai nn. 593; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 20/05/2013 ai nn. 13982/1894; Importo ipoteca: € 25000.00; Importo capitale: € 16880.80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Ordinario di Torino in data 26/03/2013 ai nn. 13538/2012; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 16/05/2017 ai nn. 15431/2643; Importo ipoteca: € 28000.00; Importo capitale: € 26197.81.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/07/2019 ai nn. 7158 iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 30/07/2019 ai nn. 26291/18226.

Dati precedenti relativi al Corpo B - Area edificabile mappale 2480;



4.c. CORPO C**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Regolamento di condominio; A rogito di Notaio Delfino Alessandro in data 16/07/2009 ai nn. 51927/6317; Registrato a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 21/07/2009 ai nn. 26126/16063.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Scaduto Vincenzo con sede in Verona in data 16/07/2009 ai nn. 4562/3649; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 21/07/2010 ai nn. 24961/5535; Importo ipoteca: € 6800000.00; Importo capitale: € 3400000.00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Restrizione beni - Formalità di riferimento: Iscrizione n 8331 del 2005; A rogito di Notaio Scaduto Vincenzo con sede in Verona in data 04/08/2010 ai nn. 4637/3703; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 23/08/2010 ai nn. 29322/5015.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso sez. distaccata Conegliano in data 12/12/2012 ai nn. 1373; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 13/02/2013 ai nn. 4746/543; Importo ipoteca: € 60000.00; Importo capitale: € 18891.93.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Civile e Penale con sede in Vicenza in data 01/03/2013 ai nn. 593; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 20/05/2013 ai nn. 13982/1894; Importo ipoteca: € 25000.00; Importo capitale: € 16880.80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Ordinario di Torino in data 26/03/2013 ai nn. 13538/2012; Iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 16/05/2017 ai nn. 15431/2643; Importo ipoteca: € 28000.00; Importo capitale: € 26197.81.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/07/2019 ai nn. 7158 iscritto/trascritto a Ufficio pubblicità immobiliare di Venezia in data 30/07/2019 ai nn. 26291/18226.

Dati precedenti relativi al Corpo C - Area edificabile mappale 2476;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

5.a. CORPO A

Identificativo Corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato; Fabbricato in corso di costruzione sito in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Spese annue di gestione dell'immobile: Attualmente il fabbricato si trova in uno stato di totale abbandono, più volte l'amministrazione comunale sollecitata dagli abitanti confinanti è intervenuta per eliminare la vegetazione invadente e con le pompe ad estrarre momentaneamente l'acqua dallo scantinato. Da informazioni raccolte si determina che per eliminare il continuo allagamento dell'interrato sono da prevedere degli interventi periodici o il noleggio di una serie di pompe ad immersione collegate con tubazioni all'esterno nella fognatura stradale, per lo svuotamento



dell'acqua di falda che si genera nello scantinato ogni qualvolta il livello aumenti. Inoltre sono da prevedere delle manutenzioni programmate dell'area esterna per la pulizia della vegetazione invadente. Si stima che le spese per le operazioni di tutela contro gli allagamenti e le manutenzioni della vegetazione ingombrante sono circa di € 3.000,00 annue.

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 Non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.b. CORPO B

Identificativo Corpo B - Area edificabile mappale 2480;

Area edificabile sita in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Da informazioni raccolte si determina che sono da prevedere delle manutenzioni programmate dell'area per la pulizia della vegetazione invadente. Si stima che le spese per le operazioni di tutela contro vegetazione ingombrante sono circa di € 700,00 annue.

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 Non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.c. CORPO C

Identificativo corpo C - Area edificabile mappale 2476;

Area edificabile sita in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Da informazioni raccolte si determina che sono da prevedere delle manutenzioni programmate dell'area per la pulizia della vegetazione invadente. Si stima che le spese per le operazioni di tutela contro vegetazione ingombrante sono circa di € 1.000,00 annue.

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 Non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note 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:

Gli attuali proprietari [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.a. CORPO A****Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato in Portogruaro (VE), Via Villastorta**

Numero pratica: 0013445 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria Piano di Recupero denominato "Concretelle"

Oggetto: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria;

Presentazione in data 28/10/2005 al n. di prot. 0055425

Rilascio in data 10/03/2006 al n. di prot. 0013445

NOTE: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, inoltre manca il collaudo delle stesse.

Dati precedenti relativi al corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: 0058779

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire

Note tipo pratica: P.d.C. del 10.03.2006 n. 0013445

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria Piano di Recupero denominato "Concretelle"

Oggetto: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Presentazione in data 01/08/2008 al n. di prot. 0041042

Rilascio in data 12/11/2008 al n. di prot. 0058779

NOTE: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, inoltre manca il collaudo delle stesse.

Dati precedenti relativi al corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: C09/093

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato plurifamiliare di n. 11 unità, denominato "Residence Violino"

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/2009 al n. di prot. 0024052

Rilascio in data 26/06/2009 al n. di prot. 0033070

NOTE: Il provvedimento del P.d.C. e dei grafici di progetto è stato rilasciato il 23-11-2009

Dati precedenti relativi al corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: C09/093/V01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire

Note tipo pratica: Il progetto di Variante al Permesso di Costruire prevede un aumento della volumetria dell'edificio da mc 3.150,55 a mc 3.195,55

Per lavori: Costruzione di un fabbricato plurifamiliare di n. 12 unità, denominato "Residence Violino"



Oggetto: Variante

Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 0009635

Rilascio in data 06/04/2011 al n. di prot. 0016625

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il provvedimento del Variante al P.d.C. e dei grafici di progetto è stato rilasciato il 11-05-2011.

Da informazioni raccolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Portogruaro risultano non pagate n. 2 delle n. 3 rate degli oneri relativi al Costo di Costruzione dovuti e precisamente: seconda rata € 3.448,08 e terza rata € 3.552,58 per un importo totale non ancora pagato di € 7.000,66

Dati precedenti relativi al corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato;

7.b. CORPO B

Area edificabile mappale 2480 in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: 0013445

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria Piano di Recupero denominato "Concretelle"

Oggetto: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Presentazione in data 28/10/2005 al n. di prot. 0055425

Rilascio in data 10/03/2006 al n. di prot. 0013445

NOTE: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, inoltre manca il collaudo delle stesse.

Dati precedenti relativi al corpo B - Area edificabile mappale 2480;

Area edificabile mappale 2480 in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: 0058779

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire

Note tipo pratica: P.d.C. del 10.03.2006 n. 0013445

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria Piano di Recupero denominato "Concretelle"

Oggetto: Oggetto: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria;

Presentazione in data 01/08/2008 al n. di prot. 0041042

Rilascio in data 12/11/2008 al n. di prot. 0058779

NOTE: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, inoltre manca il collaudo delle stesse.

Dati precedenti relativi al corpo B - Area edificabile mappale 2480;

7.c. CORPO C

Area edificabile mappale 2476in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: 0013445

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria Piano di Recupero denominato "Concretelle"

Oggetto: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Presentazione in data 28/10/2005 al n. di prot. 0055425

Rilascio in data 10/03/2006 al n. di prot. 0013445

NOTE: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, inoltre manca il collaudo delle stesse.

Dati precedenti relativi al corpo C - Area edificabile mappale 2476;

Area edificabile mappale 2476in Portogruaro (VE), Via Villastorta

Numero pratica: 0058779

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire

Note tipo pratica: P.d.C. del 10.03.2006 n. 0013445

Per lavori: Opere di urbanizzazione primaria Piano di Recupero denominato "Concretelle"

Oggetto: Oggetto: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria;

Presentazione in data 01/08/2008 al n. di prot. 0041042

Rilascio in data 12/11/2008 al n. di prot. 0058779

NOTE: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, inoltre manca il collaudo delle stesse.

Dati precedenti relativi al corpo C- Area edificabile mappale 2476;

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CORPO A-Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale in corso di costruzione;

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da informazioni raccolte presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Portogruaro risulta che l'esecutata [REDACTED] non ha versato le ultime n. 2 (su totale n. 3 rate) relative agli oneri del Costo di Costruzione dell'edificio, precisamente gli importi sono: seconda rata € 3.448,08 e terza rata € 3.552,58 per un totale di oneri non pagati di € 7.000,66.

Regolarizzabili mediante: Pagamento

Versamento al Comune di Portogruaro di n. 2 rate non pagate relative agli oneri del Costo di Costruzione dell'edificio. : € 7.000,66

Oneri Totali: **€ 7.000,66**

Per il completamento dei lavori e la "normalizzazione" dell'edificio sono sommariamente da prevedere i seguenti interventi:

- risanamento degli ambienti edificati, pulizia delle aree esterne e prosciugamento e lavaggio dei muri degli interrati;
- completamento degli impianti idrotermosanitari ed elettrici interni ed esterni delle unità immobiliari compresi tutti gli spazi condominiali;
- finiture dei pavimenti e dei rivestimenti delle pareti e dei soffitti esterni ed interni;
- le protezioni in genere in tutti i piani e nella copertura;
- gli infissi interni ed esterni comprese le parti condominiali esterne ed interne;
- gli allacciamenti di tutte le utenze alle reti tecnologiche esterne;
- sistemazioni delle aree esterne percorsi e verde, realizzazione delle recinzioni dei cancelli;

Per quanto riguarda la successiva acquisizione dell'abitabilità dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia per l'autorizzazione al completamento dei lavori come previsto dal progetto originario, alle norme comunali e ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico amministrativa richiesta per il rilascio dell'abitabilità, si valuta che tale prestazione professionale ammonti complessivamente a circa **€ 27.000,00**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire

Note: Permesso di Costruire per il completamento dei lavori del fabbricato in conformità al progetto approvato ed elaborazione della documentazione per il rilascio del certificato di agibilità complessiva dell'edificio.

Oneri Totali: **€ 27.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori relativi all'**esecuzione delle opere di urbanizzazione** sono stati interrotti nel 2011. Le lavorazioni per il loro completamento sono indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio delle abitabilità delle future edificazioni.

Per la ripresa e il completamento delle opere di urbanizzazione sono necessari i seguenti interventi:



- pulizia generale della vegetazione esistente nelle aree della viabilità, dei percorsi, dei posti auto e del verde pubblico e conferimento nelle discariche dei materiali di risulta abbandonati presenti;
- ultimazione dell'impianto di pubblica illuminazione della viabilità, con il completamento dei pali e delle lampade mancanti, i cablaggi dei cavi di alimentazione ecc.
- esecuzione dell'asfaltatura finale con il tappeto d'usura previsto;
- completamento dei manufatti e delle finiture mancanti e delle riprese per quelle ammalorate;

Per quanto riguarda il processo autorizzativo, la regolarizzazione e completamento opere di urbanizzazione sono da prevedere le seguenti procedure:

- Permesso di Costruire ripresa e completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- Variante edilizia finale al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione non comprese nel precedente collaudo parziale già eseguito;
- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico-amministrativa richiesta, e da predisporre, si valuta la necessità di spese tecniche professionali per un valore complessivo di circa **€ 25.000,00**.

Per ripartire i costi del processo autorizzativo relativi a ogni area e considerando la disponibilità volumetrica complessiva dei tre lotti edificabili di mc 12.833,06, si rileva necessario individuare, una tabella millesimale (elaborato compreso tra gli allegati) atta a valutare la quota per ciascuna area edificabile in base alla consistenza della potenziale volumetria realizzabile. Si determina che la quota attribuita all'area in oggetto è di 248,97 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per spese tecniche sopraelencate è pari a € 6.224,25.

Oneri Totali: **€ 6.224,25**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, pertanto non si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti: relativi al Corpo A-Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale in corso di costruzione;

CORPO B - Area edificabile mappale 2480;

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stati interrotti nel 2011. Le lavorazioni per il loro completamento sono indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio delle abitabilità delle future edificazioni.

Per la ripresa e il completamento delle opere di urbanizzazione sono necessari i seguenti interventi:

- pulizia generale della vegetazione esistente nelle aree della viabilità, dei percorsi, dei posti auto e del verde pubblico e conferimento nelle discariche dei materiali di risulta abbandonati presenti;
- ultimazione dell'impianto di pubblica illuminazione della viabilità, con il completamento dei pali e delle lampade mancanti, i cablaggi dei cavi di alimentazione ecc.
- esecuzione dell'asfaltatura finale con il tappeto d'usura previsto;
- completamento dei manufatti e delle finiture mancanti e delle riprese per quelle ammalorate;

Per quanto riguarda il processo autorizzativo, la regolarizzazione e completamento opere di urbanizzazione sono da prevedere le seguenti procedure:

- Permesso di Costruire ripresa e completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- Variante edilizia finale al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione non comprese nel precedente collaudo parziale già eseguito;
- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico-amministrativa richiesta, e da predisporre, si valuta la necessità di spese tecniche professionali per un valore complessivo di circa **€ 25.000,00**.



Per ripartire i costi del processo autorizzativo relativi a ogni area e considerando la disponibilità volumetrica complessiva dei tre lotti edificabili di mc 12.833,06, si rileva necessario individuare, una tabella millesimale (elaborato compreso tra gli allegati) atta a valutare la quota per ciascuna area edificabile in base alla consistenza della potenziale volumetria realizzabile. Si determina che la quota attribuita all'area in oggetto è di 273,61 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per spese tecniche sopraelencate è pari a € 6.840,25.

Oneri Totali: **€ 6.840,25**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, pertanto non si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti: relativi al CorpoB-Area edificabile mappale 2480;

CORPO C - Area edificabile mappale 2476;

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stati interrotti nel 2011. Le lavorazioni per il loro completamento sono indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio delle abitabilità delle future edificazioni.

Per la ripresa e il completamento delle opere di urbanizzazione sono necessari i seguenti interventi:

- pulizia generale della vegetazione esistente nelle aree della viabilità, dei percorsi, dei posti auto e del verde pubblico e conferimento nelle discariche dei materiali di risulta abbandonati presenti;
- ultimazione dell'impianto di pubblica illuminazione della viabilità, con il completamento dei pali e delle lampade mancanti, i cablaggi dei cavi di alimentazione ecc.
- esecuzione dell'asfaltatura finale con il tappeto d'usura previsto;
- completamento dei manufatti e delle finiture mancanti e delle riprese per quelle ammalorate;

Per quanto riguarda il processo autorizzativo, la regolarizzazione e completamento opere di urbanizzazione sono da prevedere le seguenti procedure:

- Permesso di Costruire ripresa e completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- Variante edilizia finale al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione non comprese nel precedente collaudo parziale già eseguito;
- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico-amministrativa richiesta, e da predisporre, si valuta la necessità di spese tecniche professionali per un valore complessivo di circa **€ 25.000,00**.

Per ripartire i costi del processo autorizzativo relativi a ogni area e considerando la disponibilità volumetrica complessiva dei tre lotti edificabili di mc 12.833,06, si rileva necessario individuare, una tabella millesimale (elaborato compreso tra gli allegati) atta a valutare la quota per ciascuna area edificabile in base alla consistenza della potenziale volumetria realizzabile. Si determina che la quota attribuita all'area in oggetto è di 477,42 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per spese tecniche sopraelencate è pari a € 11.935,50.

Oneri Totali: **€ 11.935,50**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Alcune lavorazioni e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione non sono state ultimate, pertanto non si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al Corpo C - Area edificabile mappale 2476;



7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

CORPO A-Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale in corso di costruzione;

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE n. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11.2004 PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CONSEGUENTI ALLA LEGGE SUL CONSUMO DI SUOLO,
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020
Zona omogenea:	C1 Residenziale di nuova Formazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA Portogruaro Nord-Est - Tav. 1.6 DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, 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 e l'integrazione delle opere di urbanizzazione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO</p> <p>2. Sono ammesse le destinazioni di cui: all'Art. 17 delle presenti NTO, per le ZTO C1; all'Art. 17, comma 2, lett. a) delle presenti NTO ed inoltre è ammessa l'utilizzazione di parte dei locali per la collocazione di attività ai sensi delle lett. e) ed h) del medesimo articolo delle NTO, per le ZTO C1/s.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO</p> <p>3. In queste zone il PI si attua per: IED; IED convenzionato; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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 allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.</p> <p>CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI</p> <p>6. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.</p>



	<p>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</p> <p>7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - If mc/mq 1,00(a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI); - Rc non superiore al 25%; - 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; <p>8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:</p> <p>Nuova edificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sfmin mq 800 - V mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative - H m 9,00 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; <p>Edifici esistenti Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001 Ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed un numero massimo di tre unità abitative - H m 9,00 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>9. 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.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA



	DENOMINATO "CONCRETELLE"
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis rep. n. 17630 racc. n. 6931
Obblighi derivanti:	Eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla viabilità, aree parcheggio e verde, nonché tutte le reti tecnologiche; Prescrizioni per le edificazioni; Impegno e oneri di collaudo delle opere di urbanizzazione; Trasferimento al comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Vedi convenzione allegata;
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%;
Altezza massima ammessa:	m 9,50
Volume massimo consentito:	mc 3.195,15
Altro:	Vedi convenzione allegata;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la regolarità urbanistica a P.R.G.C. e alle N.T.A. del P.U.A. di iniziativa privata, deliberato dal C.C. del Comune di Portogruaro.

Note generali sulla conformità: L'immobile è stato autorizzato con il Permesso di Costruire (intestato alla esecutata) rilasciato il 26.06.2009 n. C09/093 dopodiché è stata depositata una Variante al P.d.C. il 06.04.2011 n. C09/093/V01.

Dati precedenti: relativi al Corpo A-Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale in corso di costruzione;

CORPO B-Area edificabile mappale 2480;

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE n. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11.2004 PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CONSEGUENTI ALLA LEGGE SUL CONSUMO DI SUOLO,
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020
Zona omogenea:	C1 Residenziale di nuova Formazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA Portogruaro Nord-Est - Tav. 1.6 DEFINIZIONE



	<p>1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, 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 e l'integrazione delle opere di urbanizzazione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO</p> <p>2. Sono ammesse le destinazioni di cui: all'Art. 17 delle presenti NTO, per le ZTO C1; all'Art. 17, comma 2, lett. a) delle presenti NTO ed inoltre è ammessa l'utilizzazione di parte dei locali per la collocazione di attività ai sensi delle lett. e) ed h) del medesimo articolo delle NTO, per le ZTO C1/s.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO</p> <p>3. In queste zone il PI si attua per: IED; IED convenzionato; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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 allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.</p> <p>CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI</p> <p>6. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</p> <p>7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - If mc/mq 1,00(a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI); - Rc non superiore al 25%; - 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
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> - - 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; 8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri: <p>Nuova edificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - - Sfmin mq 800 - - V mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative - - H m 9,00 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; Edifici esistenti Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001 Ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed un numero massimo di tre unità abitative - H m 9,00 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; <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>9. 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.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CONCRETELLE"
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis rep. n. 17630 racc. n. 6931
Obblighi derivanti:	Eeguire le opere di urbanizzazione relative alla viabilità, aree parcheggio e verde, nonché tutte le reti tecnologiche; Prescrizioni per le edificazioni; Impegno e oneri di collaudo delle opere di urbanizzazione; Trasferimento al comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere	SI



previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	Vedi convenzione allegata;
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%;
Altezza massima ammessa:	m 9.50
Volume massimo consentito:	mc 3.511,26
Altro:	Vedi convenzione allegata;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la regolarità urbanistica a P.R.G.C. e alle N.T.A. del P.U.A. di iniziativa privata, deliberato dal C.C. del Comune di Portogruaro.

Note generali sulla conformità: Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con il Permesso di Costruire (intestato alla esecutata) rilasciato il 10.03.2006 al n. di prot. 0013445 dopodiché è stata depositata una Variante al P.d.C. rilasciata in data 12.11.2008 al n. di prot. 0058779;

Dati precedenti: relativi al CorpoB-Area edificabile mappale 2480;

CORPO C-Area edificabile mappale 2476;

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE n. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11.2004 PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CONSEGUENTI ALLA LEGGE SUL CONSUMO DI SUOLO,
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020
Zona omogenea:	C1 Residenziale di nuova Formazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA Portogruaro Nord-Est - Tav. 1.6 DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, 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 e l'integrazione delle opere di urbanizzazione.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO</p> <p>2. Sono ammesse le destinazioni di cui: all'Art. 17 delle presenti NTO, per le ZTO C1; all'Art. 17, comma 2, lett. a) delle presenti NTO ed inoltre è ammessa l'utilizzazione di parte dei locali per la collocazione di attività ai sensi delle lett. e) ed h) del medesimo articolo delle NTO, per le ZTO C1/s.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO</p> <p>3. In queste zone il PI si attua per: IED; IED convenzionato; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.</p> <p>4. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli inter-</p>



venti 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.

5. 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, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:

- If mc/mq 1,00(a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI);
- Rc non superiore al 25%;
- 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; 8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:

Nuova edificazione

- S_{fmin} mq 800
- V mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative
- H m 9,00 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; Edifici esistenti Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001 Ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed un numero massimo di tre unità abitative - H m 9,00 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescrit-



	<p>to, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata</p> <ul style="list-style-type: none"> - - Dc H/2 con un minimo di m 5,00 - - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,0 - Ds<7m minimo di m 5,00; - - Ds>7m minimo di m 7,50; <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>9. 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.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CONCRETELLE"
Estremi delle convenzioni:	Notaio Paolo Pasqualis rep. n. 17630 racc. n. 6931
Obblighi derivanti:	Eseguire le opere di urbanizzazione relative alla viabilità, aree parcheggio e verde, nonché tutte le reti tecnologiche; Prescrizioni per le edificazioni; Impegno e oneri di collaudo delle opere di urbanizzazione; Trasferimento al comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Vedi convenzione allegata;
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%;
Altezza massima ammessa:	m 9.50
Volume massimo consentito:	mc 6.126,65
Altro:	Vedi convenzione allegata;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la regolarità urbanistica a P.R.G.C. e alle N.T.A. del P.U.A. di iniziativa privata, deliberato dal C.C. del Comune di Portogruaro.

Note generali sulla conformità: Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con il Permesso di Costruire (intestato alla esecutata) rilasciato il 10.03.2006 al n. di prot. 0013445 dopodiché è stata depositata una Variante al P.d.C. rilasciata in data 12.11.2008 al n. di prot. 0058779;

Dati precedenti: relativi al CorpoC-Area edificabile mappale 2476;



CORPO A – AREA EDIFICABILE MAPPALE 2478 CON EDIFICIO RESIDENZIALE NON ULTIMATO**Descrizione**

Il bene in oggetto è un fabbricato di tipo condominiale residenziale, non completato, compreso il suo sedime di pertinenza. La costruzione è costituita da n. 4 piani fuori terra di cui l'ultimo "sottotetto non abitabile" e un piano interrato. Ha una scala comune ed è composta da n. 12 alloggi di cui n. 3 al piano terra, n. 4 al primo piano e n. 5 al secondo piano. Al terzo piano (sottotetto) sono stati ricavati dei vani accessori collegabili alle unità del piano sottostante con scalette a chiocciola non poste in opera. Nell'interrato sono realizzate n. 14 autorimesse e, all'esterno, n. 5 posti auto scoperti. All'edificio si accede inoltre con percorso pedonale attraverso una breve strada privata collegata a Via Villastorta. L'edificio è contornato da una modesta area verde.

L'immobile, denominato "Residence Violino", è stato autorizzato con Permesso di Costruire (intestato alla esecutata) rilasciato il 26.06.2009 n. C09/093 e dalla Variante al P.d.C. del 06.04.2011 n. C09/093/V01, entrambi redatti e firmati dall'architetto Flavio Vit iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 2094.

I lavori di costruzione dell'edificio sono iniziati nel gennaio 2010; dopodiché, sono stati interrotti nel 2011 dopo aver raggiunto un livello di "grezzo avanzato" con realizzati tutti gli intonaci interni ed esterni ed il completamento della copertura. Attualmente il fabbricato si trova in uno stato di totale abbandono, anche se di buona conservazione.

Più volte l'amministrazione comunale, sollecitata dagli abitanti confinanti, è intervenuta per eliminare la vegetazione e con pompe per estrarre momentaneamente l'acqua dallo scantinato. La costruzione, esternamente, è circondata da vegetazione spontanea e detriti ad esclusione delle superfici con pavimentazioni "cementate". Nei vari piani, e soprattutto nel secondo e nel sottotetto, i pavimenti sono parzialmente coperti da cumuli di guano conferito dai piccioni che invadono l'edificio privo di serramenti. Nei piani, nelle scale e nei terrazzi, sono presenti residui di lavorazioni e detriti vari.

L'interrato, e parte della rampa di accesso, è completamente e stabilmente allagato, per una altezza di circa m 1,20-1.50, da acque stagnanti ricoperte da lenticchie d'acqua.

Tutti i tamponamenti esterni dell'edificio sono dotati di cappotto termoisolante in polistirene, con finitura superficiale intonacata. Così anche tutti i divisori interni e i soffitti sono intonacati. In alcuni punti dei soffitti e lungo le pareti del piano sottotetto e del secondo, sono presenti modeste infiltrazioni d'acqua e macchie varie che danneggiano gli intonaci. Tutti i locali ricavati nel sottotetto hanno soffitti in travi a vista in legno lamellare con leggera curvatura. Tutti i piani di calpestio dei piani terra, primo e secondo, sono dotati di serpentine di riscaldamento a pavimento e rifiniti con caldane predisposte per la posa delle pavimentazioni non realizzate. Nel sottotetto manca l'esecuzione delle caldane.

Tutti i fori esterni delle finestre e delle portefinestre sono completi di controcassa e finiti con davanzali e soglie in marmo Trani.

In tutti i piani sono state eseguite, e quasi completate, le opere di predisposizione degli impianti: idrotermosanitario con la posa di tutte le linee di adduzione, gli scarichi e i pannelli radianti per il riscaldamento a pavimento. Per l'impianto elettrico, in generale, sono state poste in opera tutte le linee di derivazione sottotraccia, le scatole e quant'altro, compreso l'infilaggio di quasi tutti i cavi elettrici.

Per il completamento dei lavori e la "normalizzazione" dell'edificio sono sommariamente da prevedere i seguenti interventi:

- risanamento degli ambienti edificati, pulizia delle aree esterne e prosciugamento e lavaggio dei muri degli interrati;
- completamento degli impianti idrotermosanitari ed elettrici interni ed esterni delle unità immobiliari compresi tutti gli spazi condominiali;
- finiture dei pavimenti e dei rivestimenti delle pareti e dei soffitti esterni ed interni;
- le protezioni in genere in tutti i piani e nella copertura;
- gli infissi interni ed esterni comprese le parti condominiali esterne ed interne;
- gli allacciamenti di tutte le utenze alle reti tecnologiche esterne;
- sistemazioni delle aree esterne percorsi e verde, realizzazione delle recinzioni dei cancelli;

Per quanto riguarda la successiva acquisizione dell'abitabilità dovrà essere presentata una nuova pratica e-



dilizia per l'autorizzazione al completamento dei lavori come previsto dal progetto originario, dalle norme comunali e dai requisiti igienico sanitari e dalle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico amministrativa richiesta per il rilascio dell'abitabilità, si valuta che tale prestazione professionale ammonti complessivamente a circa **€ 27.000,00**.

Come sopra descritto, è importante rilevare che l'area è compresa in una lottizzazione, più esattamente in un ambito urbanistico di iniziativa privata, dove erano in corso i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, successivamente interrotti nel 2011. Lavori indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio dell'abitabilità del fabbricato.

Per la ripresa e il completamento delle opere di urbanizzazione sono necessari i seguenti interventi:

- pulizia generale della vegetazione esistente nelle aree della viabilità, dei percorsi, dei posti auto e del verde pubblico e conferimento nelle discariche dei materiali di risulta abbandonati presenti;
- ultimazione dell'impianto di pubblica illuminazione della viabilità, con il completamento dei pali e delle lampade mancanti, i cablaggi dei cavi di alimentazione ecc.
- esecuzione dell'asfaltatura finale con il tappeto d'usura previsto;
- completamento dei manufatti e delle finiture mancanti e delle riprese per quelle ammalorate;

Per quanto riguarda il processo autorizzativo, la regolarizzazione e completamento opere di urbanizzazione sono da prevedere le seguenti procedure:

- Permesso di Costruire ripresa e completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- Variante edilizia finale al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione non comprese nel precedente collaudo parziale;
- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico-amministrativa richiesta, e da predisporre, si valuta la necessità di spese tecniche professionali per un valore complessivo di circa **€ 25.000,00**.

Per ripartire i costi del processo autorizzativo relativi a ogni area e considerando la disponibilità volumetrica complessiva dei tre lotti edificabili di mc 12.833,06, si rileva necessario individuare, una tabella millesimale (elaborato compreso tra gli allegati) atta a valutare la quota di ciascuna area edificabile in base alla consistenza della potenziale volumetria realizzabile. Si determina che la quota attribuita all'area in oggetto è di 248,97 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per spese tecniche sopraelencate è pari a € 6.224,25.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

L'area ha una volumetria edificabile di mc 3.195,15 e una superficie di circa mq 1.000,00;1

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto in c.a./laterizio in opera. condizioni: buone
Copertura	tipologia: unica falda leggermente curvata; materiale: travi lamellari leggermente curvate; condizioni: strutturalmente buone esteticamente in molti punti da riprendere;
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: presumibilmente buone



Consistenza area edificabile (definita dalla potenzialità edificatoria dell'area)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume(mc)	Prezzo unitario
Area edificabile mappale n. 2478	<i>Volume edificabile e/o potenziale</i>	1,00	3.195,15	€ 70,00

Consistenza dell'edificio in costruzione(definita dal volume vuoto per pieno dell'edificio)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume(mc)	Prezzo unitario
Edificio in costruzione- fuori terra	<i>volume edificato vuoto per pieno</i>	1,00	4.290,00	€ 200,00
Edificio in costruzione - interrato	<i>volume edificato vuoto per pieno</i>	1,00	1.810,00	€ 150,00

Accessori:

Identificato come deposito-cantina, è posto al piano interrato del condominio denominato "Archetto"

Composto da un vano di modeste dimensioni.

Sviluppa una superficie complessiva lorda di 3,50 mq

Valore a corpo: € **3.000,00**

Note: Trattasi di vano ad uso deposito-cantina compreso nel piano interrato del fabbricato condominiale adiacente (interno al P.U.A.) denominato "Archetto" ubicato in via Villastorta a Portogruaro (VE) e censito in catasto fabbricati al foglio 28 mappale n. 2454 subalterno 14.

All'accessorio si accede dal corridoio condominiale del piano interrato dove sono ospitate tutti i depositi-cantine e autorimesse degli appartamenti soprastanti. Il vano ha forma rettangolare e circa le seguenti dimensioni: larghezza di m 1,30 lunghezza m 2,10 e altezza interna di circa m 3.10; è rifinito con pavimentazione in piastrelle di ceramica, le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in colore chiaro.

Porta di accesso ad anta in metallo verniciato con serratura e impianto di illuminazione interna.

Corpo B - Area edificabile mappale 2480;**Descrizione:**

Il lotto ha forma rettangolare ed è adiacente alla viabilità di lottizzazione. Consente una edificazione di mc 3.511,26 come riportato nel Foglio Notizie della Variante al P.d.C. del 06.04.2011 n. C09/093/V01 dell'edificio in corso di costruzione (descritto in precedenza "Corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato"). Le indicazioni per l'edificazione del P.U.A. prescrivono inoltre, per la nuova costruzione, un'altezza non superiore a m 9,50 e una superficie coperta massima mq 430,09. L'area è attualmente quasi inaccessibile, per come è interamente ricoperta da vegetazione e alberature spontanee. In vari siti si notano cumuli di materiali di risulta da conferire nelle discariche. Tra essi compaiono anche materiali da costruzione abbandonati e inutilizzabili.

Come sopra descritto, è importante rilevare che l'area è compresa in una lottizzazione, più esattamente in un ambito urbanistico di iniziativa privata, dove erano in corso i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, successivamente interrotti nel 2011. Lavori indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio dell'abitabilità del fabbricato.

Per la ripresa e il completamento delle opere di urbanizzazione sono necessari i seguenti interventi:

- pulizia generale della vegetazione esistente nelle aree della viabilità, dei percorsi, dei posti auto e del verde pubblico e conferimento nelle discariche dei materiali di risulta abbandonati presenti;
- ultimazione dell'impianto di pubblica illuminazione della viabilità, con il completamento dei pali e delle lampade mancanti, i cablaggi dei cavi di alimentazione ecc.
- esecuzione dell'asfaltatura finale con il tappeto d'usura previsto;



- completamento dei manufatti e delle finiture mancanti e delle riprese per quelle ammalorate;
Per quanto riguarda il processo autorizzativo, la regolarizzazione e completamento opere di urbanizzazione sono da prevedere le seguenti procedure:

- Permesso di Costruire ripresa e completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- Variante edilizia finale al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione non comprese nel precedente collaudo parziale già eseguito;
- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico-amministrativa richiesta, e da predisporre, si valuta la necessità di spese tecniche professionali per un valore complessivo di circa **€ 25.000,00**.

Per ripartire i costi del processo autorizzativo relativi a ogni area e considerando la disponibilità volumetrica complessiva dei tre lotti edificabili di mc 12.833,06, si rileva necessario individuare, una tabella millesimale (elaborato compreso tra gli allegati) atta a valutare la quota per ciascuna area edificabile in base alla consistenza della potenziale volumetria realizzabile. Si determina che la quota attribuita all'area in oggetto è di 273,61 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per spese tecniche sopraelencate è pari a € 6.840,25.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

L'area ha una volumetria edificabile di mc 3.511,26 e una superficie di circa mq 1.406,00

Consistenza:

La valutazione dell'area è determinata dalla consistenza del volume edificabile prescritto nel progetto di Variante al P.U.A. approvato dal C.C., e definito anche nel Foglio Notizie della Variante del Permesso di costruire dell'edificio, rilasciato il 06.04.2011 n. C09/093/V01, che è precisamente mc 3.511,26, al quale si attribuisce un valore di €/mc 75,00.

Consistenza area edificabile (definita dalla potenzialità edificatoria dell'area)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume(mc)	Prezzo unitario
Area edificabile mappale n. 2480	<i>Volume edificabile e/o potenziale</i>	1,00	3.511,26	€ 70,00

Accessori:

Area definita "Bene comune non censibile"

2

pedonale di uso pubblico

Identificata come sedime del percorso pedonale di uso comune a servizio degli nuovi edifici;

Sviluppa una superficie complessiva di 145,00 mq

Destinazione urbanistica: Zona omogenea C1 Residenziale di nuova Formazione

Valore a corpo: **€ 3.625,00**

Note: Trattasi di un'area, compresa all'interno del P.U.A., destinata dal progetto a percorso pedonale di uso comune a servizio degli nuovi edifici. L'area è censita in catasto fabbricati al foglio 28 mappale 2479 come "Bene Comune non Censibile" è identificata nella mappa come una "striscia" tra i mappali 2478 2480 ed ha una superficie di circa mq 145,00. Attualmente il sedime del percorso pedonale non è né definito né tracciato. Risulta, come descritto più sopra, un ambito di cantiere abbandonato e ricoperto da vegetazione invadente. Per quanto riguarda la sua valutazione, considerando che la sua funzione non può essere trasformata si attribuisce un valore di €/mq 25,00.



Corpo C - Area edificabile mappale 2476;**Descrizione**

Il lotto ha forma irregolare simile a una L ruotata, è adiacente alla viabilità di lottizzazione. Consente una edificazione di mc 6.126,65 come riportato nel Foglio Notizie della Variante al P.d.C. del 06.04.2011 n. C09/093/V01 dell'edificio in corso di costruzione (Corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato). Le indicazioni per l'edificazione del P.U.A. prescrivono inoltre, per la nuova costruzione, un'altezza non superiore a m 9,50 e una superficie coperta massima mq 763,08,09.

L'area è attualmente quasi inaccessibile, per come è interamente ricoperta da vegetazione e alberature spontanee. In vari siti si notano cumuli di materiali di risulta da conferire nelle discariche. Tra essi compaiono anche materiali da costruzione abbandonati e inutilizzabili.

Come sopra descritto, è importante rilevare che l'area è compresa in una lottizzazione, più esattamente in un ambito urbanistico di iniziativa privata, dove erano in corso i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, successivamente interrotti nel 2011. Lavori indispensabili in quanto pattuiti dalla convenzione con il Comune di Portogruaro e vincolanti per il rilascio dell'abitabilità del fabbricato.

Per la ripresa e il completamento delle opere di urbanizzazione sono necessari i seguenti interventi:

- pulizia generale della vegetazione esistente nelle aree della viabilità, dei percorsi, dei posti auto e del verde pubblico e conferimento nelle discariche dei materiali di risulta abbandonati presenti;
- ultimazione dell'impianto di pubblica illuminazione della viabilità, con il completamento dei pali e delle lampade mancanti, i cablaggi dei cavi di alimentazione ecc.
- esecuzione dell'asfaltatura finale con il tappeto d'usura previsto;
- completamento dei manufatti e delle finiture mancanti e delle riprese per quelle ammalorate;

Per quanto riguarda il processo autorizzativo, la regolarizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione sono da prevedere le seguenti procedure:

- Permesso di Costruire ripresa e completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- Variante edilizia finale al Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione;
- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione non comprese nel precedente collaudo parziale già eseguito;
- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documentazione tecnico-amministrativa richiesta, e da predisporre, si valuta la necessità di spese tecniche professionali per un valore complessivo di circa **€ 25.000,00**.

Per ripartire i costi del processo autorizzativo relativi a ogni area e considerando la disponibilità volumetrica complessiva dei tre lotti edificabili di mc 12.833,06, si rileva necessario individuare, una tabella millesimale (elaborato compreso tra gli allegati) atta a valutare la quota per ciascuna area edificabile in base alla consistenza della potenziale volumetria realizzabile. Si determina che la quota attribuita all'area in oggetto è di 477,42 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per spese tecniche sopraelencate è pari a € 11.935,50.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

L'area ha una volumetria edificabile di mc 6.126,65e una superficie dicirca mq 2.090,00

Consistenza:

La valutazione dell'area è determinata dalla consistenza del volume edificabile prescritto nel progetto di Variante al P.U.A. approvato dal C.C., e definito anche nel Foglio Notizie della Variante del Permesso di costruire dell'edificio, rilasciato il 06.04.2011 n. C09/093/V01, che è precisamente mc 6.126,65, al quale si attribuisce un valore di €/mc 70,00.



Consistenza area edificabile (definita dalla potenzialità edificatoria dell'aerea)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume(mc)	Prezzo unitario
Area edificabile mappale n. 2476	<i>Volume edificabile e/o potenziale</i>	1,00	6.126,65	€ 70,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'area lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito al metrocubo di volume edificabile, praticato in zona per compravendite di aree fabbricabili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle 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.

Inoltre per la valutazione delle aree edificabili, si prende atto del parametro medio delle aree fabbricabili simili negli ambiti limitrofi, fornito dalle agenzie immobiliari di Portogruaro, e soprattutto dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 30/03/2015 "Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. e I.M.U." per l'anno 2015 e seguenti, con la quale viene attribuito alle aree edificabili del capoluogo in Zona C1 (Residenziale di nuova Formazione) il valore di € 81,11 a mc edificabile.

Per quanto riguarda la valutazione dell'edificio non ultimato, dopo attente considerazioni sulla tipologia della costruzione ed i maggiori costi per le scelte progettuali relative a morfologie e materiali (vedi copertura curva ecc.), la si è calcolata moltiplicando il volume valutato vuoto-per-pieno per il costo di costruzione a metro cubo, ricavato dal "Prezzario Regionale opere edili e impiantistiche" pubblicato e scaricabile dal sito web della Regione Veneto <https://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/prezzario-regionale>. In tale documento sono elencate le percentuali e i costi medi indicativi per metro cubo delle diverse tipologie di edifici residenziali e nel quale si può identificare la costruzione in oggetto come edificio "residenziale multipiano" e al quale viene attribuito un costo di costruzione di € 376,07 a mc.

Considerando che i costi delle lavorazioni, allo stato attuale, sono stimabili circa al 56%; tenuto conto inoltre delle caratteristiche costruttive del fabbricato, le spese di pulitura, riordino e normalizzazione dopo un'interruzione dei lavori per un lungo periodo.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio del Registro di Portogruaro;
 Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro;
 Ufficio Tributi del Comune di Portogruaro;
 Agenzie immobiliari di Portogruaro;
 Direzione LL.PP. - Prezzario regionale della Regione Veneto;



8.2 Valutazione corpi:**Corpo A: - AREA EDIFICABILE MAPP. 2478 CON EDIFICIO NON ULTIMATO****Area edificabile mapp. 2478 CON EDIFICIO IN COSTRUZIONE e aggiunta cantina (sub 14 mapp. 2454)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.356.160,50

Valutazione area edificabile (definita dalla potenzialità edificatoria dell'aerea)

Destinazione	Volume edificabile (mc)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile mappale 2478	3.195,15	€ 70,00	€ 223.660,50

Valutazione dell'edificio in costruzione (definita dal volume vuoto per pieno dell'edificato)

Destinazione	volume edificato esistente vuoto per pieno (mc)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Edificio in costruzione fuori terra	4.290,00	€ 200,00	€858.000,00
Edificio in costruzione interrato	1.810,00	€ 150,00	€ 271.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.353.160,50
Valore corpo	€ 1.353.160,50
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo	€ 1.356.160,50

Corpo: B - Area edificabile mappale 2480;**Area edificabile mappale 2480 con aggiunta area "Bene comune non censibile" mapp. 2479**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 249.413,20.

Valutazione area edificabile (definita dalla potenzialità edificatoria dell'aerea)

Destinazione	Volume edificabile (mc)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile mappale 2480	3.511,26	€ 70,00	€ 245.788,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 245.788,20
Valore corpo	€ 245.788,20
Valore accessori (area mapp. 2979)	€ 3.625,00
Valore complessivo	€ 249.413,20

Corpo: C - Area edificabile mappale 2476;**Area edificabile mappale 2476;**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 428.865,50

Valutazione area edificabile (definita dalla potenzialità edificatoria dell'aerea)



Destinazione	Volume edificabile (mc)	Valore Unitario	Valore Comples-sivo
Area edificabile mappale 2476	6.126,65	€ 70,00	€ 428.865,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 428.865,50
 Valore corpo € **428.865,50**

Riepilogo:

Corpi	Destinazione	Valore Corpi
Corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato	Fabbricato in corso di costruzione conaggiunta (accessori) cantina-deposito	€ 1.356.160,50
Corpo B - Area edificabile mappale 2480;	Area edificabile con aggiunta (accessori) area Bene comune non censibile	€ 249.413,20
Corpo C - Area edificabile mappale 2476;	Area edificabile	€ 428.865,50
Complessivamente per intero Lotto 01		€ 2.031.439,20

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%) € 304.715,88
 Spese tecniche di regolarizzazione e oneri non versati €63.000,66

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.663.722,66

Prezzo a base d'asta del lotto: € 1.660.000,00

Note finali dell'esperto:

Si ritiene di riassumere e specificare il criterio di valutazione adottato nella presente valutazione e stima relativa soprattutto al fabbricato incompleto.

Per le caratteristiche e stato dell'immobile, considerata l'esiguità di elementi simili di comparazione, si è proceduto con le modalità sotto riportate.

Ricorrendo innanzitutto al "Prezzario Regionale opere edili e impiantistiche" edito dagli Uffici tecnici della Regione Veneto, si è preso atto dei costi medi indicativi per metro cubo in relazione alla tipologia dell'immobile che presenta qualità pregevoli, quali tra l'altro:

- scelte progettuali e di realizzazione, per quanto rilevabile, di buona qualità;



- appartamenti con superficie e distribuzione interna di buon livello e dotate di terrazze realmente “vivibili”;
- la conformazione e le finiture della copertura in legno danno una nota di pregio e di distinzione;
- gli isolamenti e gli accorgimenti per evitare le dispersioni sembrano buoni;
- il quartiere prevalentemente residenziale ne costituisce una zona apprezzabile;

ma anche criticità, quali:

- opere eseguite poi abbandonate per lungo tempo;
- necessità di un importante intervento di pulizia e ripresa delle parti danneggiate soprattutto dalle infiltrazioni nel sottotetto e piano secondo;
- intervento importante nell’interrato allagato con prosciugamento e risanamento dei locali;

Si è proceduto quindi, utilizzando i costi parametrici di Edilizia Residenziale Regione Veneto, a quantificare le percentuali di realizzazione dei singoli gruppi di lavorazioni che, tenendo conto delle loro entità economiche rispetto al totale delle opere, fanno stimare il complesso di tutto quanto realizzato, pari a circa il 56% della costruzione qualora portata a compimento.

Per quanto riguarda la consultazione delle Agenzie immobiliari del territorio, si è infine tenuto conto dell’attuale rallentato mercato immobiliare e il basso livello dei prezzi nonostante i bassi tassi di interesse.

Per tali indagini e considerazioni, si ritenuto di attribuire al volume di edificato fuori terra un valore specifico di €/mc 200,00 e di €/mc 150,00 a quello interrato (scantinato).

Per la valutazione delle aree edificabili, si è tenuto conto del parametro medio delle aree fabbricabili simili negli ambiti limitrofi, fornito dalle Agenzie immobiliari di Portogruaro e, soprattutto, della Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 30/03/2015, Criteri per l’individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. e I.M.U. – anno 2015 e seguenti, nonché a tutte particolarità del contesto della lottizzazione in oggetto, che sono:

- l’onerosa e impegnativa pulizia generale delle aree;
- la ripresa dei manufatti ammalorati;
- oneri di discarica dei materiali di risulta abbandonati;
- i costi delle opere di urbanizzazione da ultimare, valutando che quelle realizzate sono circa al 75% delle complessive previste;
- l’importante risparmio degli oneri di urbanizzazione primaria per le future edificazioni, tributi non dovuti in quanto già anticipati con l’esecuzione delle opere;

Quindi, valutando quanto sopra riportato e tenuto in forte considerazione il rallentamento del mercato immobiliare e si è ritenuto di attribuire al volume edificabile delle aree un valore di €/mc 70 ,00.

Un’ultima nota riguarda la necessità , come dichiarato nel paragrafo di Premessa, di ritenere inscindibili le attività e gli adempimenti tecnici ed amministrativi, nonché economici, riguardanti tutti gli immobili oggetto di perizia ed articolati nei tre corpi A, B e C. Da qui la necessità di una regia unitaria che dovrà caratterizzare gli acquirenti e che ha richiesto, per il sottoscritto, l’esposizione della presente stima in unico Lotto.

ALLEGATI

Viene allegata alla presente stima la seguente documentazione:

Allegati

Viene allegata alla presente stima la seguente documentazione:

- 01 01.01- Delibera di Approvazione PUA
- 01 01.02- Convenzione PUA
- 01 02.01- Permesso di Costruire O.U. PUA
- 01 03.01- Delibera di Approvazione Variante PUA
- 01 03.02- Delibera di Adozione Variante PUA
- 01 03.03- Comunicazione Delibera di Variante PUA
- 01.03.04- Tav. 4i Variante al PUA
- 01.03.05- Tav. 5i Variante al PUA
- 01.03.06- Tav. 6i Variante al PUA
- 01.03.07- Tav. 7i Variante al PUA



01.03.08- Tav. 9i Variante al PUA
 01.03.09- Tav. 10i Variante al PUA
 01.03.10- Tav. 11i Variante al PUA
 01.03.11- Tav. 12i Variante al PUA
 01.03.12- Tav. 13i Variante al PUA;
 01 03.13- Scheda Comparaz. Costi O.U. Variante PUA;
 01 04.01- Var. Permesso di Costruire O.U. PUA;
 01 04.02- Relazione Var. P.d.C. O.U. PUA;
 01 04.03- Tav. 1- Variante P.d.C. Opere Urbanizz. PUA;
 01 04.04- Tav. 2- Variante P.d.C. Opere Urbanizz. PUA;
 01 04.05- Tav. 3- Variante P.d.C. Opere Urbanizz. PUA;
 01 04.06- Tav. 4- Variante P.d.C. Opere Urbanizz. PUA;
 01 04.07- Tav. 5- Variante P.d.C. Opere Urbanizz. PUA;
 01 04.08- Tav. 6- Variante P.d.C. Opere Urbanizz. PUA;
 01 04.09- Comunicazione Inizio Lavori Var.P.d.C. O.U. PUA;
 01 04.10- N.O. Opere Esterne al PUA;
 01 05.01- Nomina Collaudatore;
 01 05.02- Collaudo Parziale O.U.;
 01 05.03- Collaudo Parziale O.U. (Allegato A);
 01 06.01- Domanda P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.02- Permesso di CostruireMapp. 2478;
 01 06.03- Comunicaz. Inizio Lavori P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.04- Relazione Contenimento Energetico L. 10/91;
 01 06.05- Tav. 1- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.06- Tav. 2- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.07- Tav. 3- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.08- Tav. 4- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.09- Tav. 5- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.10- Tav. 6- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 06.11- Tav. 7- P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.01- Domanda Variante P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.02- Foglio Notizie Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.03- Autocert. Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.04- Scheda Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.05- Ordinanza Pag. Oneri Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.06- Dich. di ProprietaVar. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.07- Doc. Fotograf. Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.08- Notif. Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.09- Relazione P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.10- Var. Permesso di Costruire Mapp. 2478;
 01 07.11- Tav. 1- Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.12- Tav. 2- Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.13- Tav. 3- Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.14- Tav. 4- Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.15- Tav. 5- Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 01 07.16- Tav. 6- Var. P.d.C. Mapp. 2478;
 02.01 - Documentazione Fotografica Generale;
 03.01 - Elaborato Grafico Pianta Piano Interrato;
 03.02 - Elaborato Grafico Pianta Piano Terra;
 03.03 - Elaborato Grafico Pianta Piano Primo;
 03.04 - Elaborato Grafico Pianta Piano Secondo;
 03.05 - Elaborato Grafico Pianta Piano Sottotetto;
 04.01 - Estratto di P.R.G.C.;



- 04.02 - N.T.O. P.R.G.C. art. 22;
- 05.01 - Estratto Mappa Catastale;
- 06.01 - Ortofoto Ambito;
- 07.01 - Visura Catastale Terreni Mapp. 2478;
- 07.02 - Visura Catastale Terreni Mapp. 2480;
- 07.03 - Visura Catastale Terreni Mapp. 2476;
- 07.04 - Visura Catastale Terreni Mapp. 2479;
- 07.05 - Visura Catasto Fabbricati Mapp. 2478;
- 07.06 - Visura Catasto Fabbricati Mapp. 2480;
- 07.07 - Visura Catasto Fabbricati Mapp. 2476;
- 07.08 - Visura Catasto Fabbricati Mapp. 2479;
- 07.09 - Visura Catasto Fabbricati Sub. 14 Mapp. 2454;
- 08.01 - Planimetria Sub. 14 Mapp. 2454;
- 09.01 - Visura Storica Catasto Fabbricati;
- 09.02 - Visura Storica Catasto Terreni;
- 10.01 - Tabella Millesimi Ripartizione Spese Tecniche O.U.;
- 11.01 - Tabella Costi Parametrici Edilizia Residenziale Regione Veneto;
- 11.02 - Tab. Valori Rif. Aree Edificabili Delibera 17/15 Comune di Portogruaro

Data generazione:
26.11.2020

l'Esperto alla stima
ing. Umberto Natalucci



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **166/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2021 ore 10:30

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

ERRATA CORRIGE pag. 35

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Completa

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 33170 Pordenone
Telefono: 043429786 – **cell.** 336 469 557
Email: umberto.natalucci@italtecne.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu



ING. UMBERTO NATALUCCI

Largo S. Giovanni n. 9 – 33170 Pordenone – tel. 0434/29786
umberto.natalucci@italtecne.it umberto.natalucci@ingpec.eu
Cod. Fisc. NTL MRT 42B06 H501Y – P. IVA 00155840937

Tribunale di Pordenone. Esecuzione Immobiliare G.R. n. 166/2019.

Perizia di stima. Decreto di nomina in data 17.12.2019
Giudice dott. Francesco Tonon.

Dovendo procedere alla correzione di importi riportati erroneamente in Perizia alla pagina 35, viene redatto il presente documento “Errata Corrige”. Si fa presente che le nuove entità, con discostamento molto contenuto, non comportano variazione alcuna all’originario risultato finale.

Il presente documento di “Errata Corrige” espone allegati:

- il foglio pag. 35 di Perizia in cui si è rilevata necessità di correzione per quanto evidenziato in colore giallo.
- il foglio pag. 35 di Perizia con apportate le correzioni e quindi atto a sostituire quello della stesura originaria.

il perito estimatore
ing. Umberto Natalucci



Destinazione	Volume edificabile (mc)	Valore Unitario	Valore Comples- sivo
Area edificabile mappale 2476	6.126,65	€ 70,00	€ 428.865,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore corpo

€ 428.865,50
€ 428.865,50

Riepilogo:

Corpi	Destinazione	Valore Corpi
Corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato	Fabbricato in corso di costruzione conaggiunta (accessori) cantina-deposito	€ 1.356.160,50
Corpo B - Area edificabile mappale 2480;	Area edificabile con aggiunta (accessori) area Bene comune non censibile	€ 249.413,20
Corpo C - Area edificabile mappale 2476;	Area edificabile	€ 428.865,50
Complessivamente per intero Lotto 01		€ 2.031.439,20

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%)

€ 304.715,88

Spese tecniche di regolarizzazione e oneri non versati

€63.000,66

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.663.722,66

Prezzo a base d'asta del lotto:

€ 1.660.000,00

Note finali dell'esperto:

Si ritiene di riassumere e specificare il criterio di valutazione adottato nella presente valutazione e stima relativa soprattutto al fabbricato incompleto.

Per le caratteristiche e stato dell'immobile, considerata l'esiguità di elementi simili di comparazione, si è proceduto con le modalità sotto riportate.

Ricorrendo innanzitutto al "Prezzario Regionale opere edili e impiantistiche" edito dagli Uffici tecnici della Regione Veneto, si è preso atto dei costi medi indicativi per metro cubo in relazione alla tipologia dell'immobile che presenta qualità pregevoli, quali tra l'altro:

- scelte progettuali e di realizzazione, per quanto rilevabile, di buona qualità;



Destinazione	Volume edificabile (mc)	Valore Unitario	Valore Comples- sivo
Area edificabile mappale 2476	6.126,65	€ 70,00	€ 428.865,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore corpo

€ 428.865,50
€ 428.865,50

Riepilogo:

Corpi	Destinazione	Valore Corpi
Corpo A - Area edificabile mappale 2478 con edificio residenziale non ultimato	Fabbricato in corso di costruzione conaggiunta (accessori) cantina-deposito	€ 1.356.160,50
Corpo B - Area edificabile mappale 2480;	Area edificabile con aggiunta (accessori) area Bene comune non censibile	€ 249.413,20
Corpo C - Area edificabile mappale 2476;	Area edificabile	€ 428.865,50
Complessivamente per intero Lotto 01		€ 2.034.439,20

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%)

€ 305.165,88

Spese tecniche di regolarizzazione e oneri non versati

€63.000,66

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.666.272,66

Prezzo a base d'asta del lotto:

€ 1.660.000,00

Note finali dell'esperto:

Si ritiene di riassumere e specificare il criterio di valutazione adottato nella presente valutazione e stima relativa soprattutto al fabbricato incompleto.

Per le caratteristiche e stato dell'immobile, considerata l'esiguità di elementi simili di comparazione, si è proceduto con le modalità sotto riportate.

Ricorrendo innanzitutto al "Prezzario Regionale opere edili e impiantistiche" edito dagli Uffici tecnici della Regione Veneto, si è preso atto dei costi medi indicativi per metro cubo in relazione alla tipologia dell'immobile che presenta qualità pregevoli, quali tra l'altro:

- scelte progettuali e di realizzazione, per quanto rilevabile, di buona qualità;

