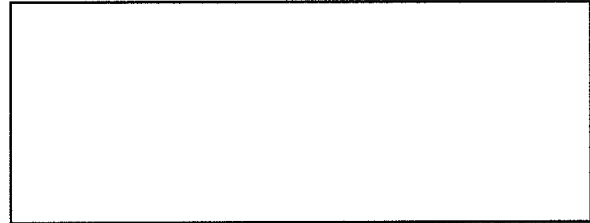


---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. **20/2014**  
data udienza di verifica crediti: 24-06-2014 ore 09:45

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 [Unico]**

Esperto alla stima: **Paolo Savoia**  
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A  
Partita IVA: 01658890932  
Studio in: Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone  
Telefono: 0434521350 - 3355914886  
Fax: 0434521350  
Email: ingpaolosavoia@gmail.com  
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

Beni in **Portogruaro (Venezia)**  
Località/Frazione **frazione Giussago, località Viola**  
via Fausta n.133

**Lotto: 001 [Unico]**

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

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliari comprendenti appartamento a piano primo, autorimessa e locale comune c.t. a p.t. e scoperto comune in fabbricato condominiale a 2 piani f.t., p.t. e p.1, con bar e negozi a piano terra.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Giussago, località Viola, via Fausta n.133**

**Quota e tipologia del diritto: piena proprietà**

Eventuali comproprietari: //

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1 foglio 76, particella 566, subalterno 6, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25 indirizzo via Fausta 133, piano 1., scheda catastale n.1-2 dich. prof.n.VE0178567 del 08.11.2010, sc.1:200.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1 foglio 76, particella 566, subalterno 4, sezione censuaria 2, categoria C/6, classe 4, superficie 28 m2, rendita € 60,74, indirizzo via Triestina 115/A-115/B, piano T, scheda catastale n.5 presentata in data 16.05.1986, sc.1:200, 1:4000.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per porzione del locale classificato soggiorno le altezze, seguendo la falda, presentano un'altezza media inferiore a quella abitabile per cui non è idonea alla citata classificazione. Il locale per tale porzione non può essere soggiorno ma avrà necessariamente altra destinazione d'uso. Così com'è quindi vi è difformità catastale. In alternativa, se eliminabile, facendo unico locale soggiorno con angolo cottura previa eliminazione con demolizione della parete di separazione esistente fra cucina e soggiorno. In tal caso si può ritenere il costo di demolizione, si ribadisce previa accurata verifica di fattibilità anzitutto statica, in € 2.000,00 effettuando i lavori in economia e, in quanto modifica interna, è in edilizia libera e non necessita di autorizzazioni e relativi oneri.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale o eliminazione di parete

Descrizione delle opere da sanare: Variazione di destinazione d'uso della porzione di soggiorno citata; in alternativa ove possibile eliminazione con demolizione della parete di separazione esistente fra cucina e soggiorno a formare unico locale soggiorno con angolo cottura).

Aggiornamento catastale per cambio di destinazione o per eliminazione di parete (ove possibile, quindi previa nulla osta strutturale) e conseguente aggiornamento catastale: €2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00

**Non si dichiara la conformità catastale.** La porzione del soggiorno dovrà essere riclassificata mediante aggiornamento catastale; in alternativa eliminazione di parete (ove possibile, quindi previa nulla osta strutturale) e conseguente aggiornamento catastale.

**Note generali:** Si è preferito, ancorchè i subalterni siano 2 (sub.4-6), raggruppare in unica descrizione i due corpi, essendo accomunati da tutta una serie di aspetti (autorizzativi e costruttivi) legati a come si è originato il fabbricato, per successivi ampliamenti poi condonati con concessioni in sanatoria, sempre in assenza di abitabilità/agibilità e ad evitare di reiterare descrizioni, problematiche, ecc.

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

L'immobile è appartamento a piano 1° con autorimessa, locale c.t. comune a p.t. e scoperto pertinenziale comune, il tutto porzione di più ampio fabbricato condominiale disposto su 2 piani f.t., p.t. e p.1. A piano terra vi sono anche locale bar e negozi di altra proprietà con portico su lato nord e parcheggi a servizio. L'accesso pedonale e carraio all'immobile in oggetto sono da via Fausta, tratto della SP42, tramite cancello e scoperto pertinenziale. I confini dell'area di sedime del fabbricato condominiale (Part.566) di cui sono parte le unità in questione a partire da nord in senso orario sono:

- nord-est scoperto comune ai sub.1-3-5 e Part.567, salvo se altri;
- sud-est scoperto comune ai sub.1-3-5 ed ai sub.2-4-6, Particelle 567-555-556, salvo se altri;
- sud-ovest scoperto comune ai sub.2-4-6, Particelle 556-708 del Fg.76 del C.F. del Comune di Portogruaro (VE), salvo se altri;
- nord-ovest scoperto comune ai sub.2-4-6, Particella 708 e via Fausta (SP42), salvo se altri.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale di completamento a traffico sostenuto per la presenza della SP42 con parcheggi riservati ai residenti ed agli avventizi afferenti alle unità commerciali a p.f.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE), Concordia sagittaria (VE) .

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, zone residenziali, zona industriale

**Attrazioni paesaggistiche:** lidi turistico-paesaggistici dell'alto litorale adriatico.

**Attrazioni storiche:** Portogruaro: luoghi di culto- Abbazia di Summaga (XI secolo), Duomo e Torre Campanaria, Chiesa di San Luigi, Chiesa di Sant'Agnesa (XIII secolo), Chiesa di San Giovanni (1338) Chiesa dei Santi Cristo. Concordia Sagittaria con reperti archeologici dell'età romana, monumenti romanici, gotici e rinascimentali.

**Principali collegamenti pubblici:** Entro raggio di 15-20 km a Portogruaro servizi pullman e ferrovia con strade provinciali, statali ed autostrade.

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca (interesse locale), scuola (primaria), Infrastrutture viarie (Strada provinciale SP42, SP74, SS14).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da  in qualità di proprietario dell'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI contro [ ] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 134.400,00 - Importo capitale: € 89.600,00

rogito notaio SIONI LUCA in data 03/03/2011 ai nn. 41531 iscritto/trascritto a notaio SIONI LUCA in data 21/03/2011 ai nn. 9196 1781

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOC.COOP. contro [ ] derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 100.966,89  
rogito TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZIONE DOLO in data 08/11/2011 ai nn. 2467  
iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZIONE DOLO in data 28/03/2012 ai nn. 9066 1291

Note: L'IPOTECA GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI TERZI NON OGGETTO DI PERIZIA.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOC.COOP. IN A.S. contro [ ] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 11/02/2014 ai nn. 317  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/04/2014 ai nn. 7922 5753

IL PIGNORAMENTO GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PERIZIA.

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

- Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [ ]

[ ] derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

rogito TRIBUNALE DI PORDENONE in data 20/03/2014 ai nn. 20 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/06/2014 ai nn. 14607 10557

SONO OGGETTO DI FALLIMENTO ANCHE ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PERIZIA.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

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

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente: prodotta APE; vedasi Allegato n.10 alla presente perizia.**

**Indice di prestazione energetica:** vedasi APE idem c.s.

**Note indice di prestazione energetica:** vedasi APE idem c.s.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **03/03/2011 (ante ventennio)** In forza di atto di divisione a rogito notaio Pietro Maria De Mezzo in data 07/07/1987 ai nn. 121344 trascritto a VENEZIA in data 21/07/1987 ai nn. 15169 11249

Note: 1. [REDACTED] proprietario da ante ventennio in forza di: - Atto di donazione accettata in data 20.12.1977 rep.n.17296 notaio Scalettaris, registrato a Portogruaro il 09.01.1978 al n.202 vol.126. [REDACTED] e [REDACTED] divennero proprietari in parti uguali degli immobili catasto fabbricati F.76 n.566 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. - Atto di divisione in data 07.07.1987 rep.n.121344 notaio Pietro Maria De Mezzo, trascritto a Venezia il 21.07.1987 ai nn.15169/11249. Assegno a [REDACTED] in proprietà esclusiva catasto fabbricati F.76 n.566 sub 2, 6 e 4. - 16.05.1986 costituzione n.RO1471 - unità edificate su aree di corte afferenti a F.76 n.566 sub 1 e 2: catasto fabbricati F.76 n.566 sub 4 e 6. - 27.11.2004 tipo mappale n.601474.1/1986: catasto terreni F.76 n.566 are 9.60 ente urbano. - 08.11.2010 variazione n.18552 - diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati F.76 n.566 sub 6.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **03/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Luca Sioni in data 03/03/2011 ai nn. 41530 trascritto a VENEZIA in data 21/03/2011 ai nn. 9195 5750

Note: 2. [REDACTED], proprietario in forza di: - Atto di compravendita in data 03.03.2011 rep.n.41530 notaio Luca Sioni, trascritto a Venezia il 21.03.2011 ai nn.9195/5750. Catasto fabbricati F.76 n.566 sub 6 e 4. - 08.11.2011 variazione n.109943 - classamento: catasto fabbricati F.76 n.566 sub 6.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione – Licenza Edilizia

Per lavori: parziale sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/06/1968 al n. di prot. 11064

Rilascio in data 11/07/1968 al n. di prot. 11064

NOTE: In detta autorizzazione erano elencate una serie di disposizioni alle quali la Ditta intestataria deve attenersi, fra cui quella al punto "d" che recita: "richiedere il certificato di abitabilità della nuova costruzione, corredando la domanda della prescritta licenza d'uso delle opere in cemento armato, quando queste siano state soggette al controllo da parte dell'ispettore a sensi del R.D. 16.11.1939, n.2229. Non si è rinvenuto il corrispondente certificato di abitabilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: esecuzione modifiche al locale adibito a bar consistenti in demolizione parete divisoria interna, trasformazione – sul lato prospetto – di un foro finestra in una porta d'ingresso nonché di altri due fori di vetrina.

Presentazione in data 09/03/1971 al n. di prot. 3708

Rilascio in data 20/04/1971 al n. di prot. 3708

NOTE: In detta autorizzazione erano elencate una serie di disposizioni alle quali la Ditta intestataria deve attenersi, in particolare di eseguire le modifiche in conformità al tipo allegato all'istanza e che provvederà a suo rischio e pericolo nei riguardi della stabilità

delle opere e di eventuali danni verso terzi. Non si è rinvenuto il corrispondente certificato di abitabilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione ripostigli/deposito uso commerciale

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 04117/P

L'importo è stato saldato? Rinvenute Quietanze n.931 del 30.09.1982 e n.3239 del 24.04.1996.

NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: porticato a piano terra uso commerciale

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 4118/P

L'importo è stato saldato? Rinvenute Quietanze n.931 del 30.09.1982 e n.3241 del 24.04.1996.

NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 04119/P

L'importo è stato saldato? Rinvenute Quietanze n.931 del 30.09.1982 e n.3240 del 24.04.1996.

NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento negozio uso commerciale

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 04120/P

L'importo è stato saldato? Rinvenuta dicitura Oblazione versata.

NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento porzione di fabbricato a piano primo

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 04121/P

L'importo è stato saldato? Rinvenute Quietanze n.931 del 30.09.1982 e n.3239 del 24.04.1996.

NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente

concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione camera e bagno a piano primo

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 04122/P

L'importo è stato saldato? Rinvenuta dicitura Oblazione versata.

NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento edificio uso residenziale

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

Rilascio in data 12/03/1996 al n. di prot. 04123/P

L'importo è stato saldato? Rinvenute Quietanze n.931 del 30.09.1982 e n.3238 del 24.04.1996. NOTE: Nel testo della suddetta concessione in sanatoria è specificato l'obbligo di richiedere al Sindaco il Certificato di abitabilità/agibilità qualora il richiedente concessione non ne fosse già in possesso. Non si è rinvenuto alcun corrispondente certificato di abitabilità/agibilità, né relativa richiesta.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Domanda successivamente integrata il 05.05.1993 prot.11240.

Per lavori: costruzione ripostigli/deposito uso commerciale

Presentazione in data 11/12/1986 al n. di prot. 33090

L'importo è stato saldato? Dato non rinvenuto.

NOTE: Integrazione non rinvenuta ma citata in atti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 10/03/1994 al n. di prot. 6330

L'importo è stato saldato? Dato non rinvenuto.

NOTE: Integrazione alla pratica di condono edilizio ai sensi della L.47/85 del 11.12.1986 prot.33090: copia integrale accatastamento relativo ai fabbricati ricadenti nel Fg.76 Particella 556.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico. [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le autorizzazioni ed i Condoni con le concessioni in sanatoria comportano l'obbligo di richiedere al Sindaco i relativi Certificati di agibilità. Non si sono rinvenuti né questi ultimi (dei quali il funzionario dell'Ufficio competente confermava assenza di rilascio) né le richieste.

Regolarizzabili mediante: Richieste dei Certificati di agibilità da integrare secondo richiesta  
Descrizione delle opere da sanare: Quelle di cui alle Autorizzazioni e Condoni con

concessioni in sanatoria.

Richieste Certificati di agibilità alle varie autorizzazioni : € 12.000,00

Oneri totali : € 12.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.** Note. L'assenza dei progetti delle opere strutturali per gli interventi condonati con concessioni in sanatoria nonché antecedenti e tutti privi di agibilità comporta un'accurata indagine del costruito e relative pratiche di regolarizzazione. Si stimano tali oneri attribuendo all'appartamento un valore forfettario pari a € 12.000,00. Rilevate lievi difformità per i muri interni che non variano la consistenza e quindi la rendita catastale. Per porzione del locale classificata soggiorno le altezze, seguendo la falda, presentano un'altezza media inferiore a quella abitabile per cui non è idonea alla citata classificazione.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Assetto Territorio (PAT); Piano degli Interventi (P.I.)-Variante n.1  |
| In forza della delibera:         | Approvazione del PAT in data 16.12.2013 e delibera di presa d'atto e ratifica della Giunta Provinciale e adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n 106 del 24.11.2014.  |
| Norme tecniche di attuazione:    | P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio Il nuovo strumento di pianificazione urbanistica, il Piano Regolatore Comunale, si compone di due piani: il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio, ed il Piano degli Interventi (P.I.), che ne definisce le linee e le modalità attuative. Il futuro Piano regolatore sarà quindi efficace dopo l'approvazione di entrambi gli strumenti. Il Comune di Portogruaro ha definito la prima parte del nuovo strumento di pianificazione. Con delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 4 del 17.01.2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA). A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG Vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa Piano degli Interventi (P.I.) PREVISIONI DEL PAT. Il PAT individua l'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto come segue. -Rischio sismico O.P.C.P.3274/2003: Artt. NTA di riferimento PAT: Art.3.5 -Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI (P1): Artt. NTA di riferimento PAT: Art.3.22 -Aree idonee a condizione C: Artt. N.T.A. di riferimento PAT: Art.5.2.3. -Aree esondabili o ristagno idrico: Artt. N.T.A. di |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>riferimento PAT: Art.5.4. -Aree di urbanizzazione consolidata - Residenza e servizi per la residenza: Artt. N.T.A. di riferimento PAT: Art.7.1. CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO: PIANO DEGLI INTERVENTI (1^ P.I.) - Variante n.1 -Zona "B/2-Zona Residenziale di completamento"; NORMATIVA DA RISPETTARE PER L'EDIFICAZIONE: - Zona Omogenea (ZTO) B/2: Artt. NTA di riferimento: Art.14 - Ai sensi dell'art.69 del RE all'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire determina un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso pertinente, misurata in base all'indice di zona. ALTRE PREVISIONI ADOTTATE IN SALVAGUARDIA (5^ P.I.) Con deliberazione di C.C. n.106 del 24.11.2014, è stato adottato il Piano degli Interventi - Variante n.5 ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004. A decorrere da tale data e fino all'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica, si applicano le normali procedure di salvaguardia (di cui alle leggi nr.1902/1952, nr.517/1966 e del DPR 380/2001), con le modalità e i limiti di cui all'art.29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. La variante n.5 al P.I.individua l'area in oggetto come segue: - Zona Territoriale Omogenea B2 Residenziale di Completamento: Artt. NTO di riferimento P.I.: Art.21 - Misure di salvaguardia idraulica: Artt. NTO di riferimento P.I.: Art.45</p> |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO  |
| Se si, di che tipo?   | Non Specificato   |
| Estremi delle convenzioni:                                      | Non Specificato   |
| Obblighi derivanti:   | Non Specificato   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Se si, di che tipo?   | Non Specificato   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Se si, quali?   | Non Specificato   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1.0 mc/mq   |
| Rapporto di copertura:  | 25%   |
| Altezza massima ammessa:  | 9.5 m   |
| Volume massimo ammesso:   | Non Specificato   |

|   |   |
|---|---|
| Residua potenzialità edificatoria:          | NO  |
| Se si, quanto:                              | Non Specificato   |
| Altro:                                      | Non Specificato   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO  |
| Note:                                       | <p>Per completezza si riportano di seguito i rispettivi riferimenti tratti dalle NTA, RE, e NTO, con riferimento al C.D.U. a prof.0050084 del 28.11.2014. CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO (1^P.I.): - Zona "B/2-Zona Residenziale di completamento"; NORMATIVA DA RISPETTARE PER L'EDIFICAZIONE: - Zona Omogenea (ZTO) B/2: Artt. NTA di riferimento: Art.14 -Ai sensi dell'art.69 del RE all'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire determina un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso pertinente, misurata in base all'indice di zona. Dalle NTA. - Zona Omogenea (ZTO) B/2: ART. 14 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B) 1. INDIVIDUAZIONE Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, e conformi a quanto previsto nell'Art. 2, punto B) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (d'ora in poi DM 1444/68) per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici. 2. DESTINAZIONE D'USO Le ZTO di completamento sono destinate prevalentemente alla funzione residenziale; inoltre, in tali zone, sono consentiti gli usi, connessi alla residenza, di cui al precedente Art.10. I locali di intrattenimento e svago possono essere collocati anche nei piani interrati. Nel caso di interventi per i quali l'Amministrazione prescriva l'adozione di un (PUA), fatte salve le particolari disposizioni del successivo art.58, la volumetria non residenziale non potrà superare il 20% del totale ed è consentita la realizzazione di volumetria aggiuntiva per le destinazioni di cui alle lettere c) ed e) in misura non superiore al 5%. 3. MODALITÀ D'INTERVENTO In queste zone il PRG si attua per (IED), salvo il caso in cui, il Comune non richieda la formazione di uno degli strumenti di cui al precedente Art. 2, punto 3 (PUA) e Art.3. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio PARTE SECONDA - TITOLO II, mantenendo il volume esistente o ampliandolo sino al raggiungimento degli indici di zona. 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 in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Tal intervento potrà essere presentato sia come Permesso per Costruire 17 sia come Denuncia di Inizio Attività. Nei casi di ristrutturazione (RTU) dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegare ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale. Gli ampliamenti di cui al comma precedenti dovranno comunque rispettare la (Df) mentre la (Dc) potrà essere derogata previo accordo tra i confinanti registrato e trascritto come specificato all'art.55.3 del REC. I nuovi edifici dovranno appartenere alle seguenti tipologie: - isolato; - a schiera; - in linea; - a blocco. 4. Nelle aree libere delle zone identificate come B/1 nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate: (If) 1,5 mc/mq; (H) 9,5 m; (Dc) come previsto</p> |

dall'art. 55 del REC; (Df), e (Ds) come previsto agli artt. 53, 54 e 56 del REC; 5. Nelle aree libere delle zone identificate come B/2 nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate: (If) 1 mc/mq (H) 9,5 m (Rc) 25% (Dc) come previsto dall'art. 55 del REC; (Df), e (Ds) come previsto agli artt. 53, 54 e 56 del REC; 6. Le aree B/1 e B/2 comprese negli ambiti di ricomposizione edilizia lungo viale Trieste, rione San Francesco e viale Venezia - via F. Baracca, come individuati nelle cartografie di PRG, sono classificate come aree degradate ai sensi dell'art. 27 della L.457/78 nelle quali può essere imposta la formazione di un (PUA) ai sensi dell'art. 50, comma 4, a. della LR 61/85, da attuarsi per comparti riferiti ad ambiti territoriali di non meno di mq 3500. In tali ambiti l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate: (If) non superiore a 2 mc/mq. (H) 15 m. Nel caso di comparti di superficie non inferiore a mq 10.000 che propongano soluzioni di ricomposizione volumetrica sul fronte di V.le Trieste, l'indice (If) può essere elevato sino a 2,5 mc/mq. I limiti di cui sopra non possono essere superati nei casi di ristrutturazione urbanistica ricadenti negli ambiti di ricomposizione edilizia di cui all'art.68.5.1 del REC. 7. Nella zona B/2 degradata in località Mazzolada lungo via Loredan, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti alla data del 17 gennaio 1985 sino ad un massimo di mc 100 per edificio. Il fronte dovrà, di norma, essere allineato sul filo stradale esistente alla data predetta e (H) non dovrà superare m 8,5. 8. 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. Dal RE. Art. 69 - Vincolo della superficie fondiaria 1. All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire determina un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso pertinente, misurata sulla base dell'indice di zona. 2. I permessi per costruire, con la sola esclusione delle ristrutturazioni edilizie che non comportino aumenti di volume e/o mutamenti di destinazione d'uso, sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di un atto di vincolo, o per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio costruito e da costruire. In caso di ristrutturazione senza ampliamento, ma con cambio d'uso, il vincolo deve essere costituito solo se il cambio d'uso comporta maggiori carichi urbanistici. Nelle zone sottoposte a PUA e precedenti convenzionamenti non è necessario costituire altri vincoli qualora già contenuti nell'atto di convenzionamento trascritto e valido a tempo indeterminato. 3. Ogni richiesta di permesso per costruire deve essere accompagnato da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare accompagnata da una dichiarazione di consenso al vincolo del proprietario o dei proprietari del mappale o dei mappali o di parte di essi. 4. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato - alla medesima data di adozione - contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino raggiungere il valore a questo corrispondente come definita dagli indici. ALTRE PREVISIONI ADOTTATE IN SALVAGUARDIA (5^P.I.) - La Variante n.5 al Piano degli Interventi (P.I.), sempre dal C.D.U., individua l'area oggetto della certificazione come: - Zona Territoriale Omogenea B2 Residenziale di Completamento: Artt. NTO di riferimento P.I.: Art.21; - Misure di salvaguardia idraulica: Artt. NTO di riferimento P.I.: Art.45; Dalle NTO. Artt. NTO di riferimento P.I.: Art.21

ART. 21 - ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INDIVIDUAZIONE

CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo - Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada - Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio - Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga - Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est - Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est - Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest - Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago - Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, distinti in: - ZTO B1; - ZTO B2. DESTINAZIONI D'USO 2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 17 delle presenti NTO. I locali di intrattenimento e svago possono essere collocati anche nei piani interrati. MODALITÀ DI INTERVENTO 3. In queste zone il PI si attua per: - IED; - IED convenzionato; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. 4. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente. 5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. 6. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale. CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI 7. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri: - If mc/mq 1,50 per le ZTO B1 mc/mq 1,00 per le ZTO B2 - Rc non superiore al 25% per le ZTO B2 - H m 9,50 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata - Dc H/2 con un minimo di m 5,00 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 - Ds < 7m minimo di m 5,00 - Ds > 7m minimo di m 7,50 DISPOSIZIONI PARTICOLARI 9. Le ZTO B1 e B2 comprese negli ambiti di ricomposizione edilizia lungo Viale Trieste, Rione San Francesco e Viale Venezia - Via F. Baracca, come individuati nelle Tavv. di progetto del PI, sono classificate come aree degradate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/1978 nelle quali può essere imposta la formazione di un PUA, da attuarsi per comparti riferiti ad ambiti territoriali con superficie non inferiore a mq 3.500. In tali ambiti l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate: - If mc/mq 2,00 elevabile fino a 2,50 mc/mq nel caso di comparti con superficie non inferiore a mq 10.000 che propongano soluzioni di ricomposizione volumetrica sul fronte di Viale Trieste, con ristrutturazione RTU/2 - H m 15,00 10. Nella ZTO B2

degradata in località Mazzolada lungo Via Loredan, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti alla data del 17 gennaio 1985 fino ad un massimo di mc 100 per edificio. Il fronte dovrà, di norma, essere allineato sul filo stradale esistente alla data predetta e l'altezza massima non dovrà superare m 8,50. 11. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle (con atto d'obbligo registrato e trascritto) e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile. Artt. NTO di riferimento P.I.: Art.45 ART. 45 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Lemene - Piano di Tutela delle Acque del Veneto - Piano delle Acque Comunale - R.D. 8 maggio 1904, n. 368 - R.D. 5 luglio 1904, n. 523 - Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" - D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche" - Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico-agrarie", Approvato con delibera CdA n. 84/C-12 del 27 agosto 2012 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Valutazione di Compatibilità Idraulica CONTENUTI E FINALITÀ 1. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale e di particolari restrizioni per le aree individuate dal PAI, e dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, in relazione alla pericolosità idraulica e alla frequenza di allagamento. Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente Articolo i casi di Condonò edilizio. Sono incluse nel campo di applicabilità del presente Articolo le richieste di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi. 2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico. 3. Il PI individua e classifica le aree soggette a dissesto idraulico, distinguendole in: - aree a elevata pericolosità idraulica (P3) – P.A.I. Lemene; - aree a media pericolosità idraulica (P2) – P.A.I. Lemene; - aree a moderata pericolosità idraulica (P1) – P.A.I. Lemene; - aree allagate (fonte Consorzio di Bonifica). DIRETTIVE 4. I PUA di iniziativa pubblica o privata e loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata e i progetti preliminari relativi a opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate dovranno contenere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere ai sensi della DGRV 2948/2009. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati. Anche le trasformazioni di ridotta superficie impermeabilizzata ed i numerosi interventi puntuali di urbanizzazione diffusa dovranno prevedere un'analisi di compatibilità idraulica. Per interventi di trasformazione non inseriti in PUA o in altri strumenti attuativi e per i quali la D.G.R. n. 2948/2009 non preveda l'obbligo di parere idraulico del Consorzio di Bonifica, qualora gli elaborati di progetto attestino il rispetto dei criteri specificati nel documento del Consorzio di Bonifica "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie -

approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012" in termini di invasi compensativi, dimensionamento dei collettori e continuità della rete idrografica locale anche nei confronti degli ambiti limitrofi, la verifica idraulica può esaurirsi all'interno dell'istruttoria comunale, pur restando gli uffici consortili a disposizione per tutti i casi in cui l'entità, la tipologia o l'ubicazione della trasformazione meritino un'analisi più specifica. 5. La VCI deve porre particolare riguardo ai seguenti aspetti: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con riferimento al sottobacino idraulico di appartenenza secondo gli elaborati della VCI; b) individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e relativo dimensionamento, secondo i criteri esplicitati nella VCI; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD 368/1904; d) eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale; e) laddove ci siano già allo stato attuale delle condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, siano adottate adeguate misure di mitigazione; in particolare, sia da ritenersi quantomeno sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione d'edifici aventi il piano d'imposta sopraelevato di +50 cm rispetto al piano di campagna. Tali indicazioni sono da intendersi, indipendentemente dall'estensione dall'area, come raccomandazioni per le aree P1, prescrizioni per le aree P2 e P3, con divieto di realizzazione di piani interrati. f) i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica del PI sono da considerarsi - allo stato attuale delle verifiche - come valori minimi necessari, e potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive. Nuovi interventi, benché già inseriti in pianificazioni precedenti, posti in aree idraulicamente sofferenti, devono essere valutati con cautela, prevedendo contestualmente interventi migliorativi o risolutivi più articolati della sola presenza di volumi d'invaso compensativi. g) i volumi di invaso indicati nell'Analisi idraulica delle trasformazioni (Cap. 12 della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI) devono intendersi come valori minimi. Le singole azioni compensative, in relazione all'estensione della superficie di intervento, dovranno essere definite in sede di Piano Urbanistico Attuativo, o altro strumento specifico per l'intervento, da uno studio di compatibilità idraulica nel rispetto delle indicazioni e dei criteri contenuti nel documento del Consorzio di Bonifica "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012". Lo stesso studio dovrà definire nel dettaglio la linea di scolo fino al primo ricettore consortile, facendo riferimento anche alle indicazioni contenute nel Piano delle Acque, e conducendo, ove necessario, gli opportuni approfondimenti a scala locale; h) volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti; i) i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, etc., delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, etc.), il quale

garantisce sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di fatto e con le condizioni di deflusso a valle; ulteriori prescrizioni potranno essere effettuate dal Consorzio di Bonifica per le aree indicate dallo stesso come allagabili; j) in tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente; 6. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009. 7. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico. Il Comune di Portogruaro dovrà assicurare che le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica siano realizzate contestualmente agli interventi previsti e regolarmente mantenute. PRESCRIZIONI E VINCOLI Edificazione 8. Per tutti gli interventi di nuova edificazione: a) gli eventuali piani interrati o semi interrati, peraltro sconsigliati, dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade e adeguatamente impermeabilizzati. Per le aree segnalate come esondabili o a ristagno idrico nel PAT e nel Piano delle Acque Comunale vanno previste aperture quali rampe e bocche di lupo solo a quote superiori al piano campagna; si sconsiglia, comunque, la nuova edificazione di tali pertinenze nelle aree prossime ai corsi d'acqua. Per le aree P2 e P3 è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati. b) il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di 50 cm rispetto al piano campagna medio circostante per i territori soggetti a pericolosità idraulica secondo il PAI, il Piano delle Acque Comunale e nelle aree prossime ai corsi d'acqua. Viabilità e parcheggi 9. Gli interventi di nuova realizzazione: a) degli accessi devono: prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque; privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cis; b) della viabilità devono: essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti; prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture, al fine di non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie di intervento; garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati; prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovra-dimensionamento delle opere di mitigazione idraulica; c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono: utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione del terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto. Rete Fognaria 10.

Il rilascio dei Certificati di Agibilità da parte del Comune è subordinato: a) all'attestazione di compatibilità del progetto di allacciamento alla rete fognaria delle acque bianche o miste emessa dal soggetto gestore, fatto salvo eventuale sistema di smaltimento alternativo autorizzato dalle autorità competenti; b) alle condizioni, fissate dal soggetto gestore, finalizzate a garantire il trattenimento delle "acque di supero" all'interno dell'area di pertinenza, in recipienti appositamente realizzati, in modo da convogliarle alla fognatura, con sistemi idonei, in tempi successivi alle precipitazioni meteoriche. Rete idraulica 11. Lo scarico nei fossati e nei corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a: a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso in cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio; b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto. 12. Le tombinature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità sono vietate, come previsto dall'Art. 115 del D.Lgs 152/2006. Le eventuali tombinature devono comunque: a) essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica; b) avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche; c) recuperare, nei casi di chiusura dei fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde; d) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici). Non è necessariamente previsto il rilascio del parere tecnico del Consorzio inerente i limitati tombinamenti di fossati di ordine secondario qualora la loro progettazione sia coerente con quanto previsto dal documento "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012" in termini di dimensionamento delle condotte, recupero/mantenimento dei volumi di invaso e modalità di posa dei manufatti. Generali 13. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere: a) garantito il rispetto del limite di portata scaricabile; b) invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto; c) recepito quanto indicato nel documento del Consorzio di Bonifica "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012" Il limite di portata scaricabile è fissato in 10 l/s/ha per tutto il territorio comunale fatte salve prescrizioni più restrittive del Consorzio di Bonifica in aree a sofferenza idraulica. 14. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI 15. Oltre a quanto prescritto ai precedenti commi del presente articolo si applicano le seguenti norme nelle aree individuate dal PAI del Fiume Lemene a pericolosità: - P1, moderata: Artt 4 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI Fiume Lemene; - P2, media: Artt. 4 e 13 delle Norme di Attuazione del PAI Fiume Lemene; - P3, elevata: Artt. 4 e 12 delle Norme di Attuazione del PAI Fiume Lemene.



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per porzione del locale classificato soggiorno le altezze, seguendo la falda, presentano un'altezza media inferiore a quella abitabile per cui non è idonea alla citata classificazione. Il locale per tale porzione non può essere soggiorno ma avrà necessariamente altra destinazione d'uso. Così com'è quindi vi è difformità catastale. In alternativa, se eliminabile, facendo unico locale soggiorno con angolo cottura previa eliminazione della parete attualmente di delimitazione della cucina. In tal caso si può ritenere il costo di demolizione, si ribadisce previa accurata verifica di fattibilità anzitutto statica, in € 2.000,00 effettuando i lavori in economia e, in quanto modifica interna, non necessita di autorizzazioni e relativi oneri.

Regolarizzabili mediante: Variazione di destinazione d'uso della porzione di soggiorno citata; in alternativa ove possibile eliminazione con demolizione della parete di separazione esistente fra cucina e soggiorno a formare unico locale soggiorno con angolo cottura).

Descrizione delle opere da sanare: Variazione di destinazione d'uso della porzione di soggiorno citata; in alternativa ove possibile eliminazione con demolizione della parete di separazione esistente fra cucina e soggiorno.

Aggiornamento per cambio di destinazione o per eliminazione di parete (ove possibile, quindi previa nulla osta strutturale) e conseguente aggiornamento catastale: €2.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per porzione del locale classificato soggiorno le altezze, seguendo la falda, presentano un'altezza media inferiore a quella abitabile per cui non è idonea alla citata classificazione. Il locale per tale porzione non può essere soggiorno ma avrà necessariamente altra destinazione d'uso. Vi è quindi difformità urbanistica. In alternativa, se eliminabile, facendo unico locale soggiorno con angolo cottura previa eliminazione con demolizione della parete di separazione esistente fra cucina e soggiorno. In tal caso si può ritenere il costo di demolizione, si ribadisce previa accurata verifica di fattibilità anzitutto statica, in € 2.000,00 effettuando i lavori in economia e, in quanto modifica interna, non necessita di autorizzazioni e relativi oneri.**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Unità immobiliari comprendenti appartamento a piano primo, autorimessa e locale comune c.t. a p.t. e scoperto comune in fabbricato condominiale a 2 piani f.t., p.f. e p.1, con bar e negozi a p.t.**

Unità immobiliari porzioni del fabbricato condominiale situato in comune di Portogruaro, frazione Giussago, via Fausta 133 e disposto su 2 piani f.t., piano terra e primo, ed edificato su area di 960 m2 catastali del C.T. del Comune di Portogruaro. In particolare vi sono: appartamento a piano primo censito catastalmente al Sub.6, Particella 566 del Fg.28 del C.F. del comune di Portogruaro (VE) di complessivi vani 5,5. Esso confina partendo da nord in senso orario con: -a nord-est con altre u.i., salvo se altri; -a sud-est e sud-ovest con scoperti comuni, salvo se altri; -a nord-ovest con portico comune, salvo se altri. Autorimessa (e locale c.t. comune) a piano terra censita catastalmente al Sub.4, Particella 566 del Fg.28 del C.F. del comune di Portogruaro (VE) di complessivi 28 m2 catastali. Essa confina partendo da nord in senso orario con: -nord-est con altre u.i. salvo se altri; -sud-est e sud-ovest con scoperto comune, salvo se altri; -nord-ovest con altre u.i. salvo se altri. L'edificazione del fabbricato di cui è parte l'abitazione in oggetto è iniziata prima del 01.09.1967. Successivamente nel 1968 era rilasciata dal Comune di Portogruaro Autorizzazione per parziale sopraelevazione. Erano poi eseguite opere abusive oggetto di domanda di sanatoria a seguito delle quali erano rilasciate nel 1996 dal Sindaco del Comune di Portogruaro relative concessioni in sanatoria come da accesso agli atti al competente Ufficio del Comune di Portogruaro. Ancora in occasione di detto accesso **non rilevava il sottoscritto in atti alcun certificato di abitabilità/agibilità per le autorizzazioni del 1968, (ed antecedente L.E. del 1963 solo rilevata e non rinvenuta), del 1971 e per le concessioni in sanatoria (vedasi sezione Regolarità edilizia e relativo allegato).** L'immobile in oggetto è dunque appartamento a piano primo con

autorimessa (e c.t. comune) e scoperto pertinenziale comune a piano terra, censito catastalmente ai Sub.4-6, Particella 566 del Fg.76 del C.F. del comune di Portogruaro (VE), frazione Giussago. Esso è alla data della presente porzione di fabbricato condominiale disposto su 2 piani f.t., p.t. e p.1. Parte del piano terra è esercizio commerciale a bar e negozi. L'accesso sia pedonale che carroia è da via Fausta, tratto della SP42 che corre a nord del fabbricato. L'appartamento posto a piano primo, di 5,5 vani e superficie (esterna lorda) di 100 m<sup>2</sup> ca (oltre a terrazza a p.1 ed autorimessa a p.t.) si raggiunge da scoperto comune tramite scala esterna su lato sud fabbricato arrivando a terrazza e porta di accesso. Entrando si è nella parte giorno comprendente i locali soggiorno e cucina separata. L'appartamento è su tre livelli sfalsati collegati da due brevi rampe di scale. Il livello più basso è della zona giorno citata. Con prima breve rampa di tre scalini (dislivello complessivo 60-70 cm ca) si raggiunge la zona notte che comprende due camere, bagno corridoio e disimpegno fra loro collegati da una seconda rampa scale più breve della prima e consistente in due scalini (dislivello complessivo 50-60 cm ca). A piano terra vi è l'autorimessa e locale c.t. comune. Lungo i lati sud-est, sud-ovest e nord-ovest vi è scoperto in scheda catastale indicato comune ai sub.2-4-6. I pavimenti sono in ceramica per la quasi totalità ad eccezione della camera nord in piastrelle tipo seminato alla veneziana. Le pareti sono intonacate e tinteggiate o con ceramica o legno perline a rivestimento del tratto inferiore di alcune pareti. I serramenti interni sono ad ante in legno tamburate in prevalenza o massiccio (ingresso) e porta a soffietto in plastica per una camera. I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo, ad eccezione della camera nord che ha ulteriore serramento in alluminio verso l'esterno, con tapparelle in plastica. La struttura portante del fabbricato originario è presuntamente [\*] in muratura con solai di piano primo di calpestio e di copertura in laterocemento. [\*] Al progetto in Comune in sede di accesso agli atti non si rinveniva alcun progetto strutturale. Analogamente si possono solo ipotizzare fondazioni superficiali continue. **Si rileva essendo state compiute opere abusive oggetto di domanda di sanatoria presentata in data 11.12.1986 per le medesime fosse già previsto e obbligatorio ai sensi di Legge il deposito ai competenti Uffici del progetto delle opere strutturali, progetto non solo non rinvenuto ma presumibilmente mai effettuato.** [Per quanto attiene alle rispettive regolarità Catastale, Edilizia ed Urbanistica si rimanda ai rispettivi capitoli].

## 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva (esterna lorda) di circa mq **138.5**

è posto al piano T-1

L'edificio è stato costruito nel in data antecedente al 01.09.1967, poi sopraelevato e oggetto di ulteriori interventi anche abusivi, oggetto di Condono con concessioni in sanatoria rilasciate dal Comune di appartenenza in marzo 1996.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 133 di via Fausta in comune di Portogruaro (VE), frazione Giussago, ha un'altezza interna di circa p.T: 2.70 m; p.1: in parte variabile H= 2.06/2.55/2.70/2.80/3.20/3.55 m ca (in pendenza secondo falda) in parte costante H=3.00 m ca. E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. - [nessuno].

Stato di manutenzione generale: sufficiente (con necessità di manutenzioni come di seguito specificato)

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in stato di conservazione tale da necessitare di lavori di manutenzione. Alcuni serramenti esterni sono vetusti e da sostituire, idem per porta a soffietto di una camera. Macchie, muffe e segni di deterioramento su pareti scala esterna. In fase di sopralluogo emergevano quadri fessurativi in differenti zone dell'appartamento sulle murature interne, anche in corrispondenza del soffitto, che richiedono un'indagine accurata per stabilirne la natura e al fine di indagare eventuali fenomeni in atto ed anomalie strutturali in generale. Negli anni sono stati condotti numerosi interventi non autorizzati e poi condonati con concessione in sanatoria senza mai alcun certificato di agibilità anche anteriore ai medesimi. Contestualmente la non disponibilità dei progetti delle opere strutturali, per quanto sopra mai depositati e presumibilmente mai prodotti, complica ulteriormente. Va verificato lo stato di funzionamento degli impianti e la messa a norma dei medesimi al fine di adeguarli alle rispettive prescrizioni normative.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

- Note: Il fabbricato è nell'attuale condizione in seguito a successivi ampliamenti non autorizzati ed oggetto di condono e concessioni in sanatoria. Non vi è deposito del progetto delle opere strutturali e la struttura non è riconoscibile, situazione comune a tutte le strutture del fabbricato. Per esse dunque è possibile solo ipotizzare che il solaio sia in c.a./laterocemento/ a travetti cioè a più tipologie come si evince anche dal cambio di spessore a metà della falda più lunga.

Fondazioni

- Note: Non visibili. Assenza di progetto delle opere strutturali. Vale quanto in generale già osservato per la copertura. Se presenti si può solo ipotizzare siano superficiali continue.

Scale

tipologia: **a rampa unica in parte curva** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **da sottoporre a manutenzione**

- Note: Vale quanto già ampiamente ribadito circa l'assenza del progetto delle opere strutturali. Si può solo presumere siano in c.a.

Solai

- Note: Idem c.s. circa l'assenza del progetto delle opere strutturali. Dall'autorimessa l'intradosso è intonacato e rende irriconoscibile il tipo di solaio.

Strutture verticali

- Note: Idem. c.s. per quanto già detto per le strutture in generale. Le murature intonacate non rendono visibile (salvo locali eccezioni) la sottostante struttura e quindi nulla si può dedurre su eventuali presenza di muratura piuttosto che di strutture verticali (setti e/o pilastri) in c.a. All'interno dell'appartamento sono stati rinvenuti quadri fessurativi in diversi locali, per i quali si suggerisce un accurato esame mediante sondaggi ed indagini di tipo invasivo volte a mettere a nudo tipologia delle strutture, loro stato, condizioni dei materiali costituenti (laterizi, calcestruzzi ed acciaio d'armatura) al fine di poter stabilire la eventuale necessità di interventi di rinforzo locali o estesi ecc. su fondazioni, murature portanti, travi, solai di piano primo e copertura.

Travi

- Note: Idem c.s. Vedasi quanto già scritto alla voce strutture verticali.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | - Note: Le condizioni sono appena sufficienti. I vetri non sono a vetrocamera. Il serramento finestra della camera a nord è doppio con quello verso l'esterno in alluminio anodizzato. Per quest'ultimo è da prevedersi sostituzione con nuovo serramento.  |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: L'ingresso della prima camera percorrendo verso nord il corridoio è con porta a soffietto in plastica. Per essa è da prevedersi sostituzione con nuovo infisso.  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: In sede di sopralluogo non è stato possibile appurare la presenza della coibentazione. <u>All'interno sono riconoscibili nell'intonaco le ombreggiature che marcano la presenza dei soprastanti travetti, per cui l'isolamento sembra assente.</u> Ad intradosso linda sud sono presenti aloni di possibili muffe e umidità. A vista non sembrano esserci segni di infiltrazioni e perdite nell'appartamento. |
| Pareti esterne      | rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Il fabbricato è stato oggetto di successivi ampliamenti, in assenza di deposito del progetto delle opere strutturali. Essendo ricoperte da intonaco le strutture non sono visibili. Si può unicamente presumere che le strutture in elevazione siano in muratura la cui consistenza si può verificare tramite idonei sondaggi e campionature.  |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>scarse</b><br>- Note: La ghiaia dell'esterno va mantenuta estirpando l'erba selvatica a crescita spontanea. Vi è presenza di materiali da demolizione che vanno smaltiti mediante conferimento in siti appositamente autorizzati.   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Fa eccezione la camera a nord con piastrelle tipo seminato. La pavimentazione dell'autorimessa a piano terra è in battuto di cemento non liscio in condizioni appena sufficienti.  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Per bagno e cucina le pareti sono rivestite in piastrelle per certa altezza e per la restante ad intonaco e pittura.   |
| Rivestimento        | - Note: Le pareti interne sono in generale finite ad intonaco e tinteggiate. Presenza lungo il corridoio di archi perimetrati a mattoni. Legno perline a rivestimento porzione inferiore di pareti nei locali soggiorno, lati corridoio, camera sud.  |
| Scale               | posizione: <b>esterna a sud-est</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>da sottoporre a manutenzione</b><br>- Note: Le pareti della scala esterna di accesso all'appartamento a piano primo hanno consistenti macchie di umidità, muffe e muschi oltre a presentarsi segni di  |

deterioramento non essendo protette dagli agenti atmosferici. Va quindi prevista manutenzione di esse.

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**

- Note: Da verificarne e condizioni, funzionamento e conformità.

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**  
condizioni: **sufficienti**

- Note: Da verificarne e condizioni, funzionamento e conformità.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: presumibilmente **220V**  
condizioni: **sufficienti**

- Note: Da verificarne e condizioni, funzionamento e conformità. Vi è cavo a vista verso una camera presumibilmente dell'antenna.

Fognatura

- Note: Il progetto dell'impianto fognario non si è rinvenuto. Nel pavimento dell'autorimessa sono riconoscibili fosse presumibilmente dell'impianto fognario. Dato l'immobile come più volte evidenziato derivante da successivi ampliamenti poi oggetto di condono con concessione in sanatorie, tipologia, rete, recapito, ispezionabilità ecc. sono da ricostruire a posteriori mediante accurato esame ricorrendo ad ausilio di sonde ove necessario.

Termico

diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti - da verificare**

- Note: Da verificarne e condizioni, funzionamento e conformità. Il corpo radiante della camera nord appare vetusto. Vi è caminetto in porzione soggiorno (nella zona non conforme, vedasi sezioni edilizia ed urbanistica). Alcuni termosifoni sono ricoperti da mobilio ligneo e non visibili.

| Destinazione               | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento a piano primo | superf. esterna lorda | 96,50                       | 1,00   | 96,50                  |
|                            |                       |                             |        |                        |
| Terrazza                   | superf. esterna lorda | 11,00                       | 0,25   | 2,75                   |
|                            |                       |                             |        |                        |
| Autorimessa a piano terra  | superf. esterna lorda | 31,00                       | 0,50   | 15,50                  |
|                            |                       |                             |        |                        |
|                            |                       | <b>138,50</b>               |        | <b>114,75</b>          |

Accessori:--

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla S.E.L. (Superficie esterna lorda) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale che è appunto quella commerciale, evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva. La superficie commerciale va moltiplicata per il prezzo unitario in €/m2 ritenuto congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti. Per quest'ultime si farà riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (e delle Entrate), periodo 1° semestre 2014, al Borsino F.I.A.I.P. 2013 Osservatorio Immobiliare della Regione Veneto, provincia di Venezia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), ad annunci immobiliari di zona ed operatori di settore locali.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di sportello decentrato dell'Ufficio Territorio di Venezia a Portogruaro, presso Villa Comunale, via Seminario n.5, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (e delle Entrate), periodo 1° semestre 2014; Borsino FIAIP 2013 Osservatorio Immobiliare della Regione Veneto, con riferimento al Comune di Portogruaro (Fed.ne Italiana Ag.ti Immob.ri Prof.li); annunci immobiliari di zona ed operatori di settore locali. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) OMI 1° SEMESTRE 2014, abitazioni civili in Portogruaro, fascia rurale/zona rurale e frazioni, destinazione residenziale: in ottimo stato conservativo: €/m2: 1.150,00 -1.350,00. FIAIP.: case a Portogruaro, frazione Giussago: in buono stato : €/m2 600,00 - 1.000,00; da ristrutturare€/m2 300,00 - 700,00. Annunci immobiliari di zona ed operatori di settore locali.

**8.3 Valutazione corpi:**

| ID                    | Immobile                                       | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------|--|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| B - Unità immobiliari | Appartamento e autorimessa con scoperto comune | 114,75           | 138,50     | 80.325,00                     | 80.325,00              |
|                       |  |                  |            | <b>80.325,00</b>              | <b>80.325,00</b>       |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

€ 20.081,25

Pag. 22

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

|   |                    |
|---|--------------------|
| rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): |                    |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:                              | € 0,00             |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00             |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e/o catastale:  | € 14.000,00        |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00             |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                    |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:   | <b>€ 46.243,75</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":  | <b>€ 0,00</b>      |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  | <b>€ 0,00</b>      |

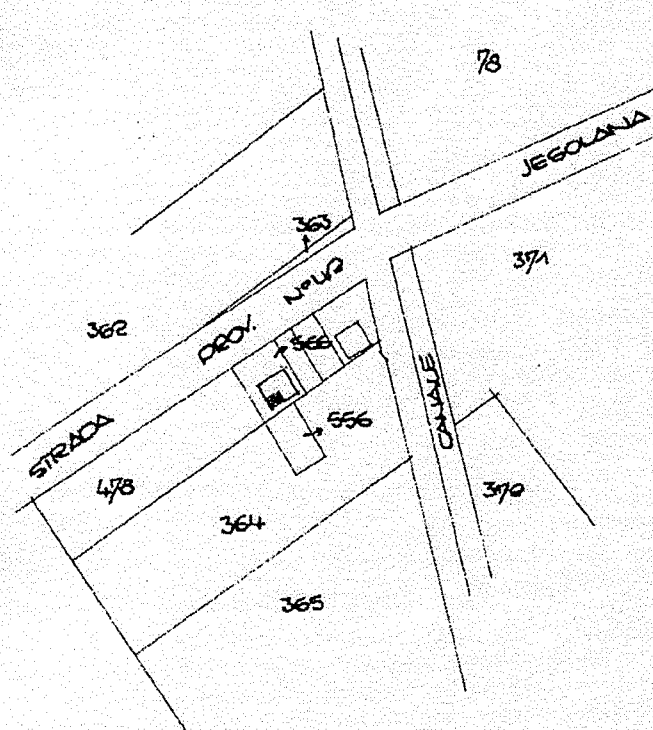
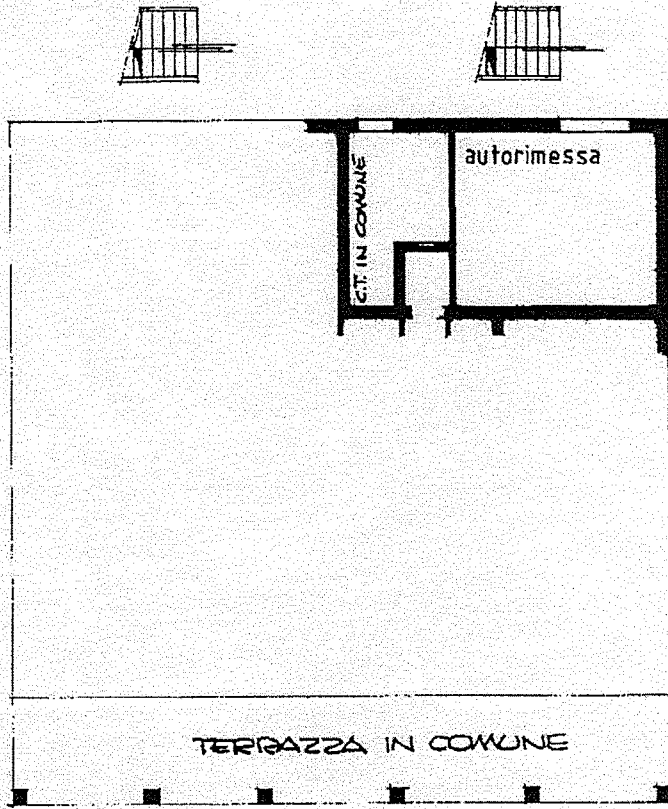
**Allegati**

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 14.07.2014. Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nel Fallimento. Allegato 3 Documentazione catastale del compendio. Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche. • Titoli autorizzativi Edilizi; • Certificato di destinazione urbanistica e Allegato al CDU; • Certificato ai sensi dell'art.41 della legge 28.02.1985 n.47 e art.46 comma 5 del DPR 06.06.2001 n.380. Allegato 5 Titolo di provenienza. Allegato 6 Relazione e Visure ipotecarie e catastali ventennali. Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione. Allegato 8 Estratto per riassunto Atto di Nascita; Certificato contestuale Residenza – Stato Libero. Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica.

Data generazione:  
22-02-2015 19:02:56

L'Esperto alla stima  
**Paolo Savoia**

PIANO TERRA h.270



COMUNE DI PORTOGRUARO  
ESTRATTO DI MAPPA  
FOGLIO 76 - MAPPA 556-566  
PLANIMETRIA 1:4000

ORIENTI



SCALA 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

15  
1216

Fg.76 mapp.566 sub.4

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome e cognome del)  
**DAVANI VALERIO**  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **VENEZIA**  
DATA **15 GENNAIO 1991**



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

Dichiarazione protocollo n. **VE0178567** del **08/11/2010**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Fausta

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 76

Particella: 566

Subalterno: 6

Compilata da:  
Costa Alessandro

Iscritto all'albo:  
Architetti

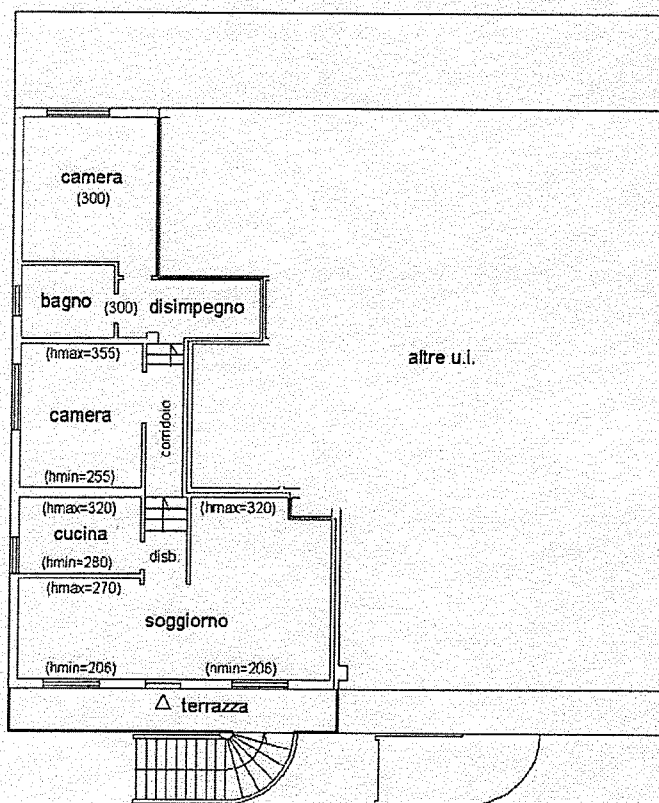
Prov. Venezia

N. 4062

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Pianta Piano Primo



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

Dichiarazione protocollo n. **VE0178567** del **08/11/2010**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Fausta

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 76

Particella: 566

Subalterno: 6

Compilata da:

Costa Alessandro

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Venezia

N. 4062

Scheda n. 2

Scala 1:200

Via Fausta

mappale 708

mappale 567

Mappale 566

scoperto comune al sub. 2 - 4 - 6

scoperto comune al sub. 1 - 3 - 5

mappale 556

mappale 555



