

*****COMUNE DI PORTOGRUARO***
*****CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA*******

PROCEDURA DI VENDITA IMMOBILIARE

Promossa da :

- Geremia dott. Riccardo in qualità di curatore della procedura fallimentare n° 14/2017.

Contro:

- 

Localizzazione immobili:

Comune di Portogruaro (VE) – Viale Isonzo n° 130-2-6-8

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il Tecnico estimatore: geom. Claudio Venier
Studio in : Portogruaro (VE), Viale Cadorna n° 8
C.F. e P. Iva : VNRCLD63B089Z133I – 03817750270
Telefono: 0421280693 – 3384721431
Email: venier.claudio@libero.it
PEC: claudio.venier@geopec.it

- 1 - DATI CATASTALI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI -

Comune di Portogruaro – Provincia di Venezia

- Catasto Fabbricati -

1. Fg. 28 mapp. 392 sub. 1 categoria C/1 classe 9 consistenza mq. 130 rendita catastale € 1.839,62 – Viale Isonzo piano terra;
2. Fg. 28 mapp. 392 sub. 2 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano terra;
3. Fg. 28 mapp. 392 sub. 3 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 7 rendita catastale € 614,58 – Viale Isonzo piano 1°;
4. Fg. 28 mapp. 392 sub. 4 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano 1°;
5. Fg. 28 mapp. 392 sub. 5 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 7 rendita catastale € 614,58 – Viale Isonzo piano 2°;
6. Fg. 28 mapp. 392 sub. 6 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano 2°;
7. Fg. 28 mapp. 392 sub. 7 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 14 rendita catastale € 35,43 – Viale Isonzo piano terra;
8. Fg. 28 mapp. 392 sub. 8 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 14 rendita catastale € 35,43 – Viale Isonzo piano terra;
9. Fg. 28 mapp. 392 sub. 9 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 13 rendita catastale € 32,90 – Viale Isonzo piano terra;
10. Fg. 28 mapp. 392 sub. 10 categoria A/10 classe 2 consistenza vani 3,5 rendita catastale € 804,38 – Viale Isonzo piano terra;
11. Fg. 28 mapp. 392 sub. 11 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano 1°;
12. Fg. 28 mapp. 392 sub. 12 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano 1°;
13. Fg. 28 mapp. 392 sub. 13 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano 2°;
14. Fg. 28 mapp. 392 sub. 14 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5 rendita catastale € 438,99 – Viale Isonzo piano 2°;
15. Fg. 28 mapp. 392 sub. 15 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 14 rendita catastale € 35,43 – Viale Isonzo piano terra;
16. Fg. 28 mapp. 392 sub. 16 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 15 rendita catastale € 37,96 – Viale Isonzo piano terra;
17. Fg. 28 mapp. 392 sub. 17 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 14 rendita catastale € 35,43 – Viale Isonzo piano terra;
18. Fg. 28 mapp. 392 sub. 18 categoria C/3 classe 2 consistenza mq. 43 rendita catastale € 102,16 – Viale Isonzo piano terra;

L'identificazione dei suddetti immobili è stata compiuta sulla base dei dati rilevati dalla visura catastale effettuata in data odierna.

- 2 - PREMESSA -

Il sottoscritto geom. Venier Claudio ([REDACTED]) iscritto all'Albo dei Geometri

e Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Venezia al n° 2442 in qualità di Tecnico incaricato dal Dott. Riccardo Geremia [redacted] domiciliato in Portogruaro (VE), Borgo S. Agnese n° 95 nella veste di curatore della procedura fallimentare n° 14/2017 aperta a carico del sig. [redacted] *è stato chiamato in visita di sopralluogo il giorno 27 luglio 2017 in Viale Isonzo n° 130-132-134 di Portogruaro (VE)*, al fine di individuare il valore dei beni immobiliari definiti al precedente punto.

- 3- TITOLARITA' DEI BENI -

Dalla visura storica reperita presso l'archivio dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale - Territorio della Provincia di Venezia si evince che la quota di proprietà degli immobili in capo al sig. [redacted] è pervenuta per successione in morte della sig. [redacted]. La quota di proprietà del sig. [redacted] sui predetti immobili è pari a 10/100. La rimanente proprietà è ripartita, in quote parti, tra i sigg. [redacted]

- 4 - DESCRIZIONE DEI LUOGHI -

Il Comune di Portogruaro rappresenta il Comune capofila del mandamento di Portogruaro. Si sviluppa su un territorio pianeggiante della superficie di 102,31 Km² e ha una popolazione residente di circa 25.000 unità.

All'interno del centro urbano trovano collocazione i principali servizi pubblici di base del mandamento (socio - sanitari, di trasporto e scolastici), amministrativi intercomunali (Agenzia delle Entrate e INPS) e le principali attività commerciali della grande distribuzione.

Lungo il perimetro del territorio comunale si sviluppano i Comuni di Concordia Sagittaria, Fossalta di Portogruaro, Teglio Veneto, Cinto Caomaggiore e Santo Stino di Livenza.

A non più di una trentina di chilometri si trovano le note località turistiche di Caorle e Bibione.

Le principali attività produttive sono localizzate nell'immediata periferia e nelle frazioni comunali.

Il complesso immobiliare di che trattasi è posto all'interno del nucleo urbano del Comune di Portogruaro, in fregio alla strada comunale Viale Isonzo e in prossimità dell'intersezione con le Vie Castion e Mercalli.

Ad una distanza di circa 400 metri è situata la principale piazza cittadina (Piazza della Repubblica) e nell'ambito di 800-1000 metri trovano ubicazione tutte le tipologie di servizi pubblici e privati.

Nella zona circostante l'immobile si riscontrano prevalentemente edifici a destinazione residenziale.

-5- DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE -

L'immobile si sviluppa su tre piano fuori terra con una volumetria di circa 4.400,00 mc. ed è composto da n° 18 unità immobiliari così suddivise:

- n° 1 (una) unità ad uso commerciale, al piano terra, in fregio a Viale Isonzo;
- n° 9 (nove) unità ad uso abitativo distribuite su tutti i piani;
- n° 6 (sei) unità ad uso autorimessa al piano terra;
- n° 1 unità ad uso ufficio al piano terra;
- n° 1 unità ad uso officina al piano terra.

L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale Viale Isonzo.

Il lotto sul quale è edificato l'immobile ha una superficie di mq. 1360 di cui mq. 500 circa occupati dal fabbricato e la rimanente è utilizzata per la sosta e la manovra di veicoli e a verde.

Il perimetro del lotto, limitatamente ai confini posti a nord, est e sud, è delimitato da recinzioni in rete metallica (nord) e muratura in calcestruzzo (est e sud). Non si rileva alcuna recinzione lungo il

fronte stradale.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale si evince che il fabbricato è stato edificato sulla base della licenza edilizia n° 9988 del 23.06.1965 e della successiva variante n° 18927 del 24.01.1968. I lavori hanno avuto inizio nel medesimo mese di rilascio della licenza edilizia (giugno 1965) e il loro completamento è avvenuto nel mese di ottobre dell'anno 1968.

Dalla predetta documentazione si evince che per il primo lotto di costruzione, costituito dalle unità immobiliari identificate con i sub. da 1 a 6, il Comune di Portogruaro ha rilasciato l'autorizzazione all'abitabilità in data 26.03.1969. Sul successivo lotto di costruzione, corrispondente con le restanti unità immobiliari, agli atti del Comune non risulta emesso alcun certificato di abitabilità.

Con concessioni in sanatoria rilasciate in data 02.12.1997 n° 20382 di prot. (concessione n° 2927) e in data 18.12.1997 n° 21757 di prot. (concessione n° 3225) il Comune di Portogruaro ha concesso la sanatoria rispettivamente per la costruzione di un volume edilizio ad uso centrale termica e ripostiglio e per il cambio di destinazione d'uso di un garage in laboratorio (rif. sub. 18). Il fabbricato rispetta la tipologia architettonica e costruttiva tipica della fine degli anni '60 e inizio degli anni '70 che di seguito si elenca:

- Sviluppo planivolumetrico compatto con pianta pressoché rettangolare;
- Struttura portante in calcestruzzo armato di tipo intelaiato con muratura di tamponamento in elementi prefabbricati di laterizio forato (piano primo e secondo) e di calcestruzzo (piano terra) dello spessore di cm. 25;
- Murature divisorie non portanti in laterizio forato;
- Solai interpiano in latero-cemento (travetti prefabbricati in calcestruzzo armato e precompresso con interposte in laterizio);
- Copertura con orditura principale e secondaria di legno e sovrastante manto in lastre di cemento - amianto e, per una limitata porzione, in coppi di laterizio;
- Lattoneria (grondaie e pluviali) in lamiera zincata;
- Pareti esterne intonacate a civile e prive di tinteggiatura;
- Assenza di sistemi di coibentazione termica interna e esterna.

Dalla verifica a vista non si rilevano fessurazioni di rilievo dovute a cedimenti della struttura portante per cui, pur non disponendo di documentazione sulla tipologia e sulle caratteristiche delle opere di fondazione, si desume che queste ultime siano adeguatamente dimensionate in rapporto alla consistenza e conformazione del fabbricato.

Le microfessurazioni presenti su alcune pareti possono essere derivate, con molta probabilità dalla diversa dilatazione termica dei materiali di cui è composto l'immobile e dai naturali microassessamenti dettati dalla variazione stagionale della falda freatica della zona.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato, oramai da parecchi anni, non sono stabilmente abitate e/o utilizzate, ad eccezione dell'unità commerciale (sub. 1) la quale è utilizzata in brevi periodi nel corso dell'anno.

Il complesso immobiliare si trova in completo stato d'abbandono e manifesta una notevole mancanza di periodici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dell'attuale proprietà. L'assenza dei predetti interventi manutentori e conservativi, ha parzialmente compromesso il decoro esterno, l'impiantistica (termoidraulica ed elettrica), la struttura di copertura in legno, i serramenti esterni e le parti comuni interne ed esterne.

Nelle unità immobiliari sottostanti la copertura (secondo livello) si rilevano molteplici punti d'infiltrazioni d'acqua, infiltrazioni che hanno completamente degradato parte dell'intonaco dei soffitti ed alcuni componenti dell'impianto elettrico di varie unità immobiliari.

Visto il particolare stato di degrado del manto di copertura si segnala la necessità di sostituire l'attuale manto in lastre di cemento - amianto con un manto di copertura avente caratteristiche consone con le attuali tipologie costruttive.

Di seguito si elencano le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliare suddivise sulla base alla loro effettiva destinazione d'uso:

1) Unità ad uso commerciale (negozi) - sub. 1 -

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Porte esterne e vetrate in alluminio anodizzato con vetro singolo e avvolgibili in lamiera;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica (monocottura) di forma rettangolare (tipica degli anni '70);
- Porte interne del bagno in legno;
- Impianto elettrico composto da punti luce al "neon", linee di collegamento esterne alla muratura (a vista) in treccia di rame e interruttore differenziale magnetotermico;
- Impianto idrico e termico alimentato da caldaia a gas con elementi radianti a parete (ventilconvettori);
- Impianto di climatizzazione estiva con convettori a parete (split);
- Bagno munito dei principali sanitari (lavello e w.c).

Considerata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare la medesima si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Da segnalare la presenza di ampie vetrate non conformi agli standard qualitativi previsti dalle vigenti normative di settore.

2) Unità ad uso abitativo - subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13 e 14 -

- Porta d'ingresso in legno (non bindata);
- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Serramenti esterni di finestre e porte finestre in legno (tipo pino e douglas) con avvolgibili in pvc e specchiature in vetro singolo;
- Pavimentazione dei vani cucina, soggiorno, ingresso e ripostiglio in piastrelle di ceramica e/o marmette di graniglia di cemento (vari formati e tonalità);
- Pavimentazione delle camere in listelli di legno di un'unica tipologia;
- Rivestimenti dei bagni e delle cucine in piastrelle di ceramica (monocottura);
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico con punti luce a incandescenza, linee di collegamento interne alla muratura a filo di rame (cordina) e interruttore differenziale magnetotermico;
- Impianto idrico sanitario nella cucina e nei bagni alimentato da boiler elettrico;
- Impianto di climatizzazione invernale con caldaia alimentata a gas (presente e non funzionante solamente in un paio di alloggi) e apparati scaldanti a parete (radiatori). ;
- Impianto di climatizzazione estiva e antintrusione assente;
- Impianto citofonico presente solamente in alcuni alloggi e per gran parte di questi non funzionante;
- Terrazzi esterni pavimentati e muniti di ringhiera in elementi di calcestruzzo prefabbricato;
- Ingresso condominiale (vano scala) con pavimentazione in marmo, ringhiera in legno e infissi in metallo.

Considerata la destinazione d'uso delle unità immobiliari, nel suo complesso le medesime, si presenta in precario stato di manutenzione e conservazione.

3) Unità ad uso autorimessa - subalterni 7, 8, 9, 15, 16 e 17 -

- Portoni basculanti o a libro in lamiera zincata;
- Pareti e soffitti allo stato grezzo (non intonacati) ad eccezione delle unità sub. 7, 8 e 9 ove è presente l'intonaco alle pareti e al soffitto;
- Pavimentazione in battuto di calcestruzzo grezzo ad eccezione dei sub. 7 e 8 ove è presente il pavimento in ceramica;
- Impianto elettrico con punti luce a incandescenza e linee di collegamento interne alla muratura;

Considerata la destinazione d'uso delle unità immobiliari, nel suo complesso le medesime, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

4) Unità ad uso officina/laboratorio - subalterno 18 -

- Portone di ingresso in metallo;

- Porta interna in legno;
- Pareti e soffitti con intonaco a civile e privi di tinteggiatura;
- Serramenti di finestra in metallo e legno;
- Impianto elettrico con punti luce a "neon";
- Assenza di servizio igienico.

Considerata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, nel suo complesso la medesima, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

5) Unità ad uso ufficio - subalterno 10 -

Stesse caratteristiche delle unità immobiliari ad uso abitativo ad eccezione del bagno che risulta rinnovato in tempi recenti.

Considerata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, nel suo complesso la medesima, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- 6 - SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA -

Il vigente piano degli interventi (P.I.) del Comune di Portogruaro classifica l'area sulla quale insiste il complesso immobiliare nella zona B e sottozona B1 (residenziale di completamento).

Visto quanto disposto dalle Norme Tecniche Operative del vigente P.I. (vedasi art. 21) e considerata la volumetria dell'esistente fabbricato e la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato medesimo (vedasi dati riportati nei paragrafi precedenti) si evince che il lotto non dispone di alcuna ulteriore potenzialità edificatoria.

Per quanto riguarda la conformità edilizia si rimanda, in parte, a quanto esposto al precedente punto 5., relativamente ai titoli abilitativi alla costruzione del complesso immobiliare e ai successivi titoli edilizi in sanatoria.

Il raffronto dello stato di fatto con la situazione agli atti del Comune di Portogruaro evidenzia la sostanziale conformità del corpo di fabbrica su cui insistono le unità immobiliari identificate con i subalterni 1, 2, 3, 4, 5, e 6.

Per quanto concerne invece il corpo di fabbricato su cui insistono i subalterni da 7 a 18, corpo di fabbrica che nella variante edilizia n° 18927 del 24.1.1968 viene identificato con la definizione di "corpo est" si rilevano le seguenti difformità:

1. Incremento della consistenza volumetrica dovuta ad una larghezza e altezza del fabbricato maggiore rispetto a quella autorizzata (incrementi della larghezza del piano 1° e 2° di circa cm. 30 e dell'altezza del piano terra di circa cm. 35);
2. Diversa suddivisione interna delle unità immobiliari al piano terra (autorimesse);
3. Diversa e distribuzione interna delle unità situate al piano 1° e 2°;
4. Modifica dei prospetti (variazione forometrie e costruzione di poggiali);
5. Diversa tipologia costruttiva della copertura (da terrazza a falde).

Le difformità indicate ai punti 2, 3, 4 e 5 possono essere regolarizzate mediante un'istanza di sanatoria presentata ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Una più approfondita analisi deve essere condotta, invece, per la regolarizzazione edilizia dell'incremento volumetrico indicato al punto 1.. A parere dello scrivente la predetta difformità edilizia, visto quanto disposto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, vista la volumetria assentita dal titolo edilizio n° 18927/1968 (circa 4.200,00 mc.), la maggiore volumetrico realizzata in corso d'opera (stimata in circa 150,00 mc.) e la conformazione statico - strutturale del complesso immobiliare che ne preclude la demolizione della sola porzione volumetrica in difformità senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità, può essere regolarizzata ai sensi del comma 2 del predetto articolo 34.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizia in sanatoria delle predette difformità viene quantificato in € 30.000,00= (trentamila).

- 7 - ALTRE INFORMAZIONI -

Sugli immobili risulta iscritta un'ipoteca giudiziale a favore dell'istituto di credito bancario UNICREDIT spa – Roma derivante da decreto ingiuntivo iscritto al tribunale di Pordenone in data 22/04/2016 Rep. N° 494/2016 per l'importo capitale di € 86.422,21 limitatamente alla quota di proprietà del sig. [REDACTED]

Il fabbricato non è costituito in condominio per cui non si riscontrano spese condominiali arretrate o spese diverse non liquidate. Non risulta presente nemmeno la tabella millesimale per la ripartizione delle spese dei vani scala.

- 8 - CRITERIO DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI -

La consistenza delle unità immobiliari in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

- Le superfici reali dei locali interni sono state determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, superficie di ingombro di pareti divisorie interne e pilastri, di pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore inferiore a 50 cm.), di pareti di confine con altre unità immobiliari adiacenti e/o spazi comuni (per la metà dello spessore inferiore a 25 cm.);
- Le superfici reali di balconi/terrazze sono state determinate separatamente da quelle dei locali interni;
- Le superfici reali lorde prese in considerazione separatamente, evidenziate con differenti colori negli elaborati planimetrici; sono state calcolate attraverso l'elaborazione di misure da rilievo diretto in sito e indicate nei predetti elaborati;
- Superfici equivalenti (ragguagliate): ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;
- Superficie commerciale: corrispondente alla somma delle superfici equivalenti.

- 9 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA -

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili nel libero mercato delle compravendite, è opportuno applicare il metodo sintetico – comparativo. I principi tecnici adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, l'ubicazione e la presenza di servizi, la richiesta da parte del mercato, avuto riguardo al mercato degli immobili simili con prezzo di cessione e consistenza, consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato per il parametro di riferimento costituito dal metroquadro lordo di superficie.

- 10 - VALORI UNITARI DI STIMA -

Visitati gli immobili oggetto di stima;

Relazionato:

- Sulla consistenza, la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare e delle singole unità immobiliari;
- Sui vincoli urbanistici e edilizi e sulla la potenzialità edificatoria del lotto;

Valutati:

- L'andamento particolarmente stagnante rilevabile nel segmento delle compravendite di immobili, di qualsiasi tipologia, a livello nazionale e in particolare nei Comuni di medio – piccole dimensioni;
- La necessità di esprimere valori unitari di stima utili a incentivare la richiesta e la

compravendita di immobili;

Considerati:

- I prezzi di mercato applicati per tipologie di fabbricati simili compravenduti di recente e di prezzo noto ricadenti nello stesso segmento di mercato attraverso la procedura sistematica di comparazione;
- I valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre dell'anno 2016, per la zona e la tipologia immobiliare.

Tenute in debita considerazione le valutazioni sopra esposte, il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che in data odierna, il valore di mercato dei beni immobiliari sopra trattati, espressi per il parametro di riferimento (superficie commerciale – mq.) siano i seguenti:

a) Unità commerciale € 800,00 / mq.;

b) Unità ad uso abitativo € 600,00 / mq.;

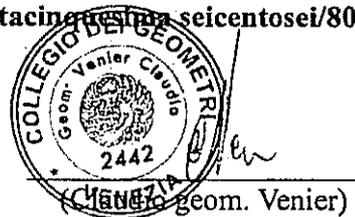
d) Unità ad uso autorimessa € 300,00 / mq.;

Le superfici commerciali dei singoli immobili, il valore della stima di ogni singolo immobile, la quota percentuale di proprietà del sig. [REDACTED] e il valore di mercato della predetta quota sono riportati in dettaglio nel prospetto allegato.

- 11 - CONCLUSIONI -

Per quanto concerne la stima del compendio immobiliare insistente nel territorio del Comune di Portogruaro, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato in una libera compravendita, alla data della presente, decurtato del costo per la regolarizzazione edilizia del complesso immobiliare è pari a € 756.068,00= (settecentocinquantesimilasettantotto/00). Di conseguenza il valore della quota di proprietà del sig. [REDACTED] è pari a € 75.606,80= (settantacinquesimilaseicentosei/80)=.

Portogruaro, 7 agosto 2017

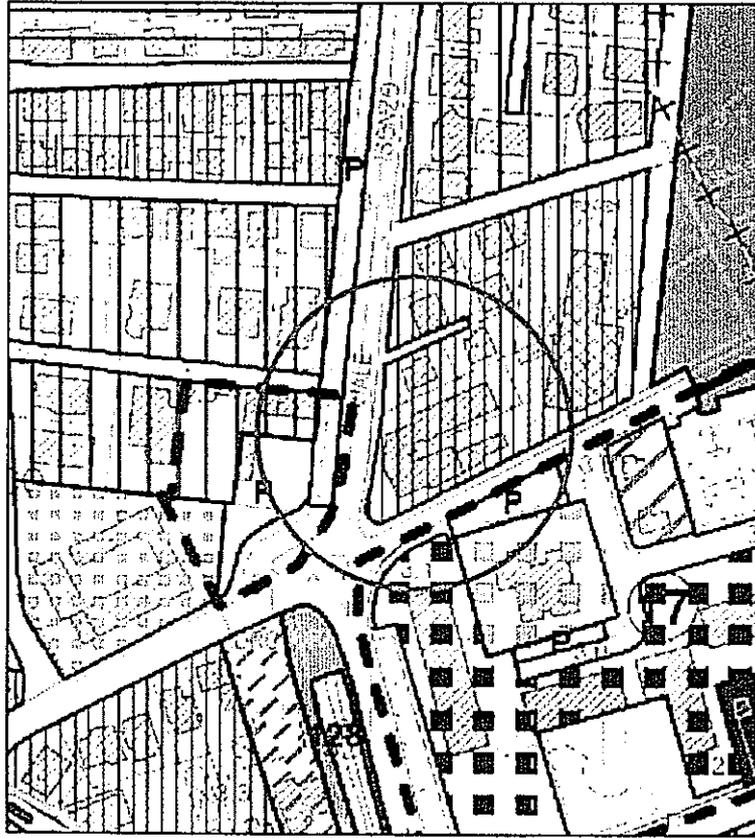


ALLEGATI:

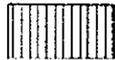
- Prospetto indici di calcolo e valori di stima;
- Estratto della tavola grafica del piano degli interventi (zonizzazione);
- Estratto della mappa catastale;
- Estratto delle norme tecniche di attuazione del Comune di Portogruaro (zona B);
- Dimostrazione grafica superfici commerciali;
- Foto esplicative stato degli immobili;
- Planimetrie catastali.

PROSPETTO INDICI DI CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI E VALORI DI STIMA

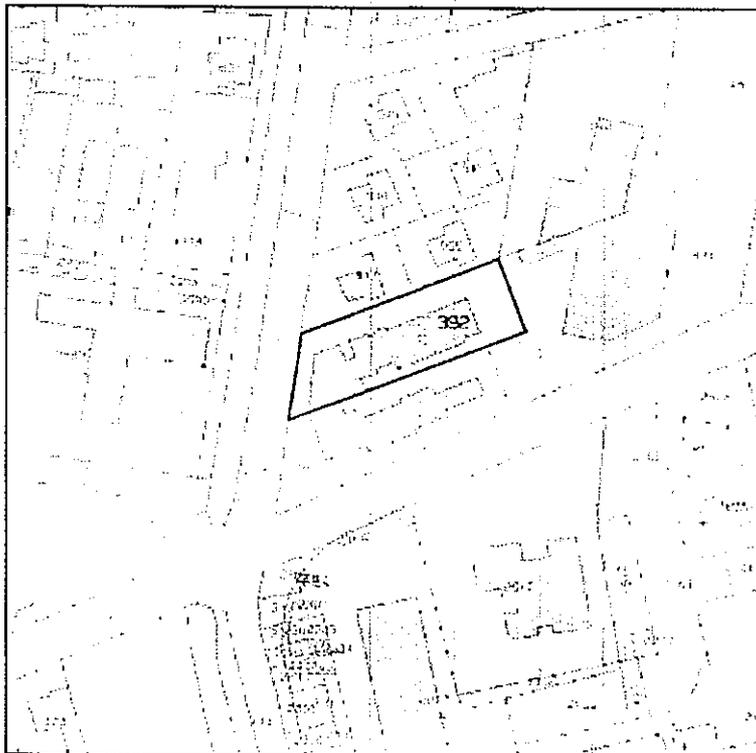
TIPOLOGIA IMMOBILE	COMUNE	INDIRIZZO		PIANO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		RENDITA CATASTALE (€)	QUOTA DI PROPRIETA'	SUPERFICI (mq)			VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' (€)
		VIA	CIVICO							VANI	SUP. (mq)			VANI ARBITRARI (k=1)	TERRAZZE (k=0,25)	SUPERFICIE RAGGIUNGIUTA (mq)			
F A B R I C A T I	PORTOGRUARO	ISONZO	4	T	28	392	1	C/1	9		130	1839,62	10/100	145,54			800,00	116.432,00	11.643,20
	PORTOGRUARO	ISONZO	6	T	28	392	2	A/2	4	5		438,99	10/100	89,20			600,00	53.520,00	5.352,00
	PORTOGRUARO	ISONZO	4	1*	28	392	3	A/2	4	7		614,58	10/100	127,28			600,00	82.015,50	8.201,55
	PORTOGRUARO	ISONZO	4	1*	28	392	4	A/2	4	5		438,99	10/100	95,93			600,00	58.503,00	5.850,30
	PORTOGRUARO	ISONZO	4	2*	28	392	5	A/2	4	7		614,58	10/100	127,24			600,00	77.610,00	7.761,00
	PORTOGRUARO	ISONZO	4	2*	28	392	6	A/2	4	5		438,99	10/100	95,82			600,00	58.437,00	5.843,70
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	T	28	392	7	C/6	5		14		35,43	10/100	16,32		300,00	4.896,00	489,60
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	T	28	392	8	C/6	5		15		37,96	10/100	17,46		300,00	5.238,00	523,80
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	T	28	392	9	C/6	5		13		32,90	10/100	15,18		300,00	4.554,00	455,40
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	T	28	392	10	A/10	2	3,5			804,38	10/100	47,58		600,00	28.548,00	2.854,80
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	1*	28	392	11	A/2	4	5			438,99	10/100	107,65		600,00	66.888,00	6.688,80
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	1*	28	392	12	A/2	4	5			438,99	10/100	107,49		600,00	66.789,00	6.678,90
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	2*	28	392	13	A/2	4	5			438,99	10/100	107,59		600,00	66.847,50	6.684,75
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	2*	28	392	14	A/2	4	5			438,99	10/100	107,65		600,00	66.837,00	6.683,70
	PORTOGRUARO	ISONZO	8	T	28	392	15	C/6	5		14		35,43	10/100	15,88		300,00	4.764,00	476,40
	PORTOGRUARO	ISONZO	4	T	28	392	16	C/6	5		15		37,96	10/100	17,40		300,00	5.220,00	522,00
PORTOGRUARO	ISONZO	4	T	28	392	17	C/6	5		14		35,43	10/100	17,50		300,00	5.250,00	525,00	
PORTOGRUARO	ISONZO	8	T	28	392	18	C/3	2		43		102,16	10/100	45,73		300,00	13.719,00	1.371,90	
													SOMMARIO	786.068,00	13.719,00	78.606,80			
A detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia del complesso immobiliare (vedi punto 6. della relazione di stima)													€	30.000,00	3.000,00				
Valore del complesso immobiliare decurtato del costo indicato al punto precedente													€	756.068,00	75.606,80				



Art. 21



zona B1 residenziale di completamento



ESTRATTO CATASTALE

ART. 21 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

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

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, distinti in:
 - ZTO B1;
 - ZTO B2.

DESTINAZIONI D'USO

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

MODALITÀ DI INTERVENTO

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

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

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

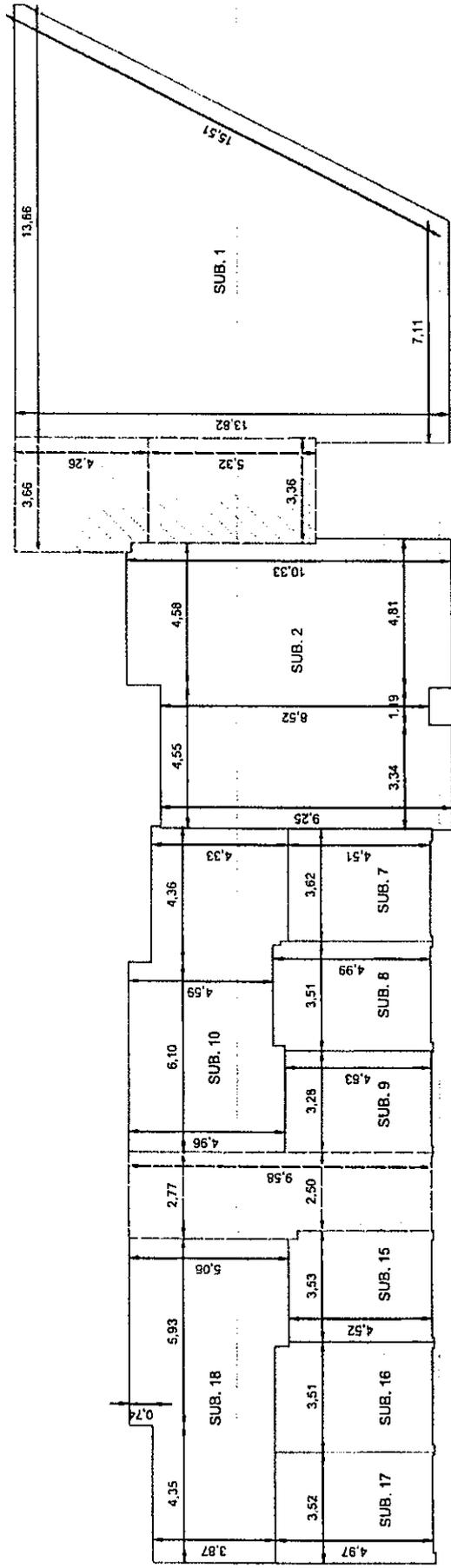
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
 - If mol/mq 1,50 per le ZTO B1
 mol/mq 1,00 per le ZTO B2
 - Rc non superiore al 25% per le ZTO B2
 - H m 9,50se 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

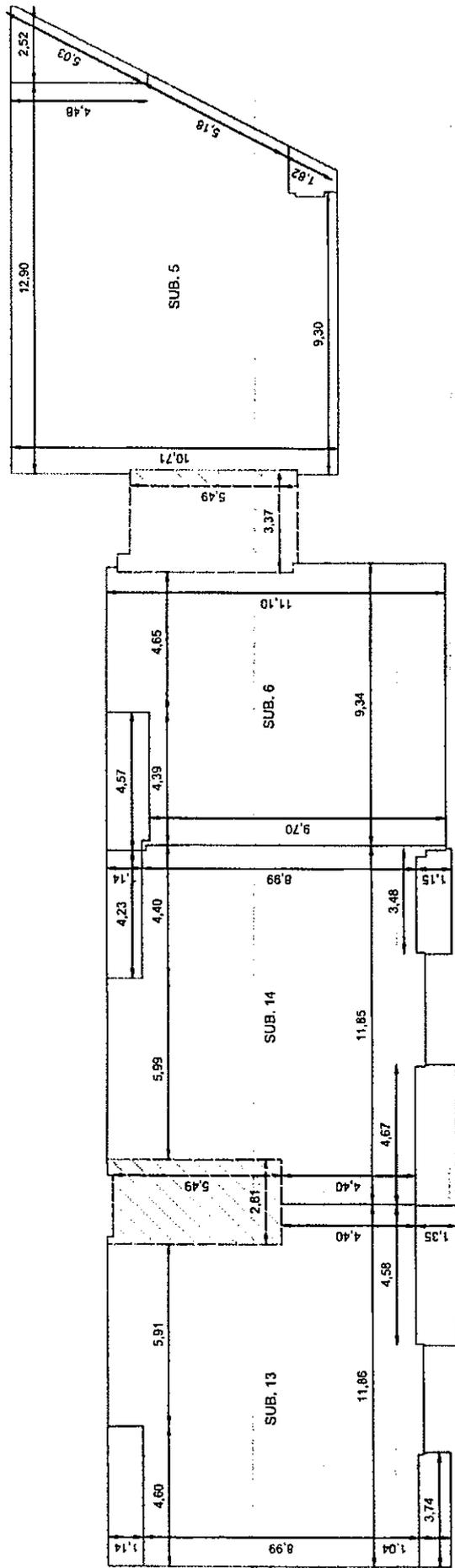
9. Le ZTO B1 e B2 comprese negli ambiti di ricomposizione edilizia lungo Viale Trieste, Rione San Francesco e Viale Venezia - Via F. Baracca, come individuati nelle Tavv. di progetto del PI, sono classificate come aree degradate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/1978 nelle quali può essere imposta la 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.



PIANO TERRA
scala 1: 200

partì comuni

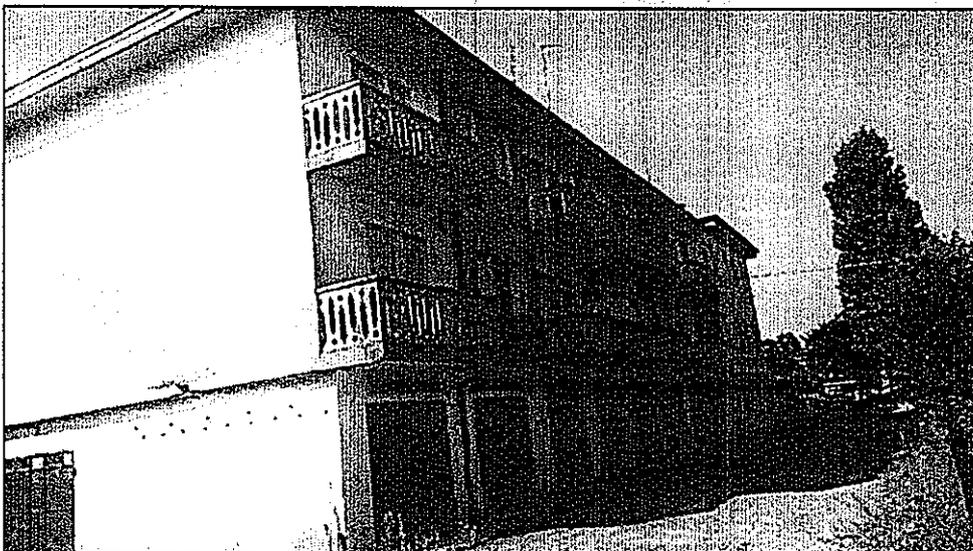
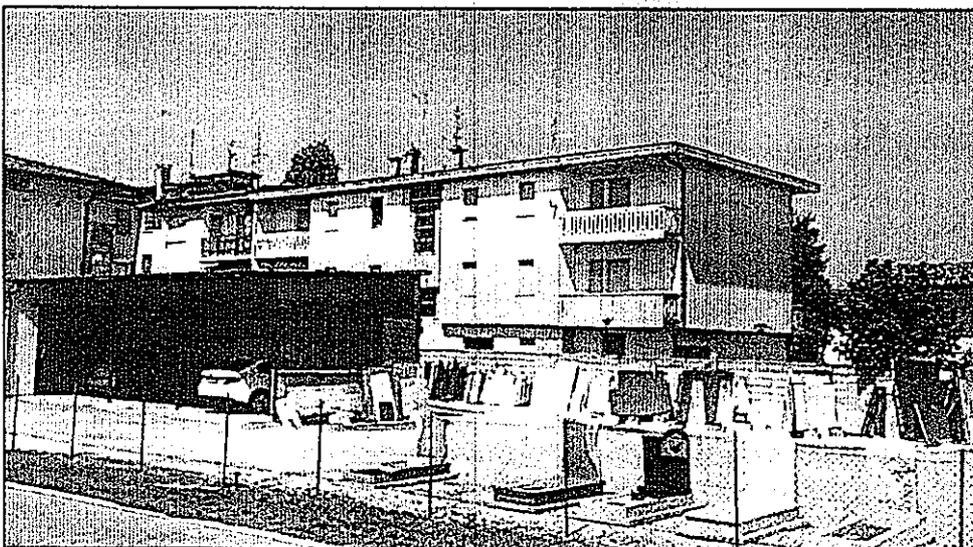
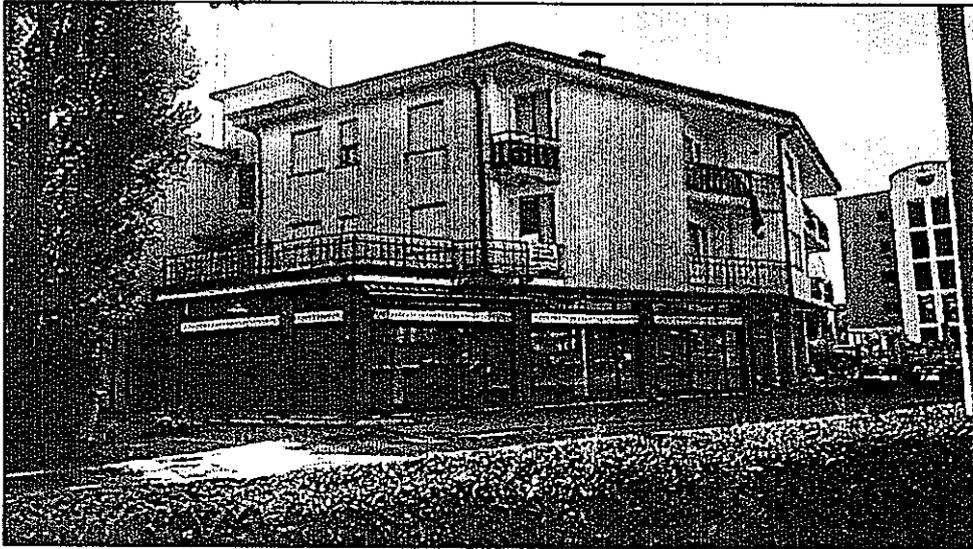




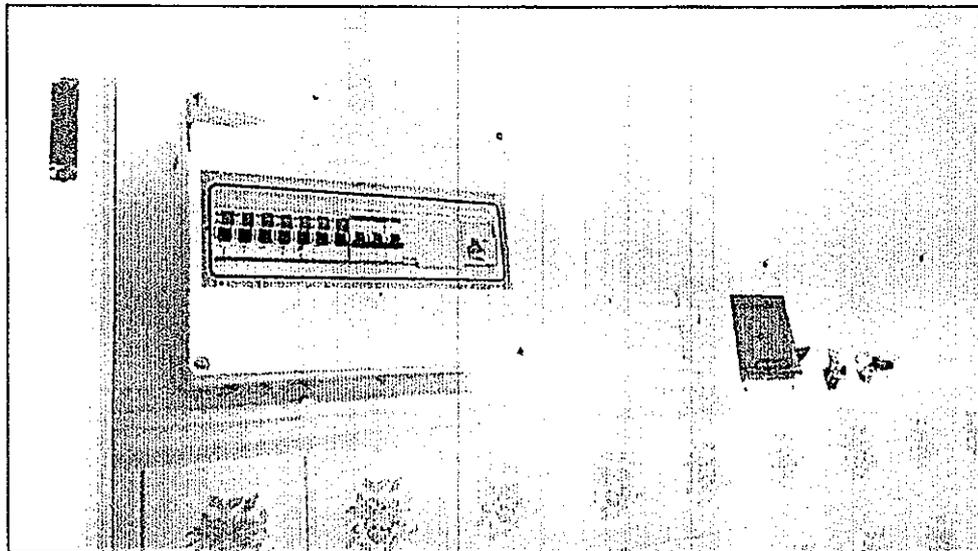
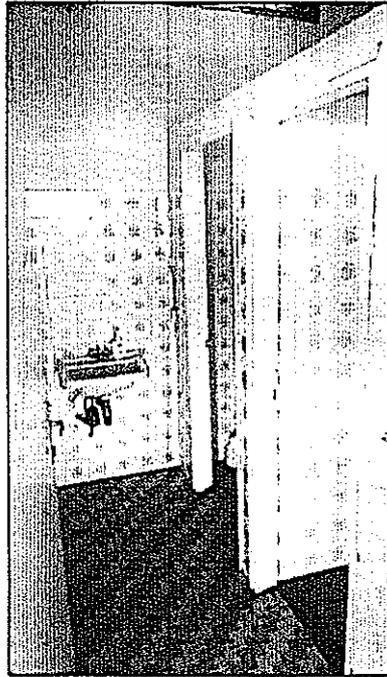
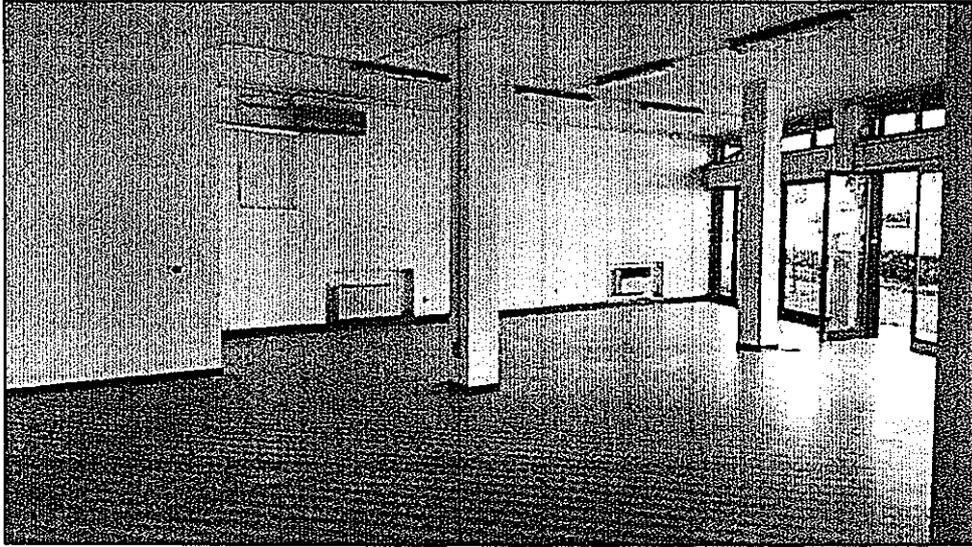
PIANO SECONDO
scala 1:200

partì comuni

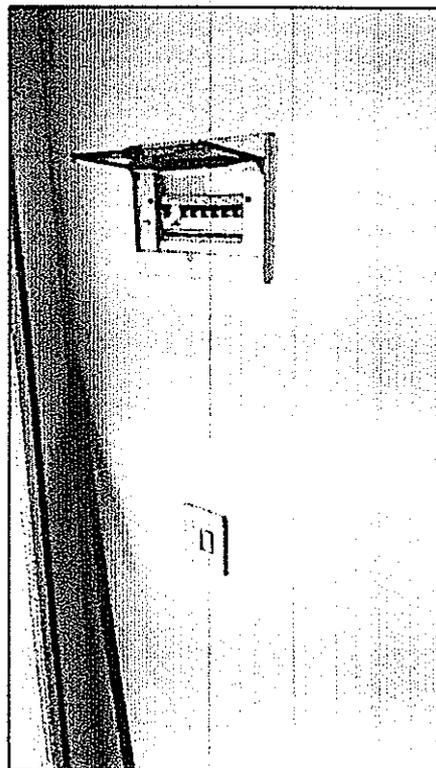
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ESTERNE



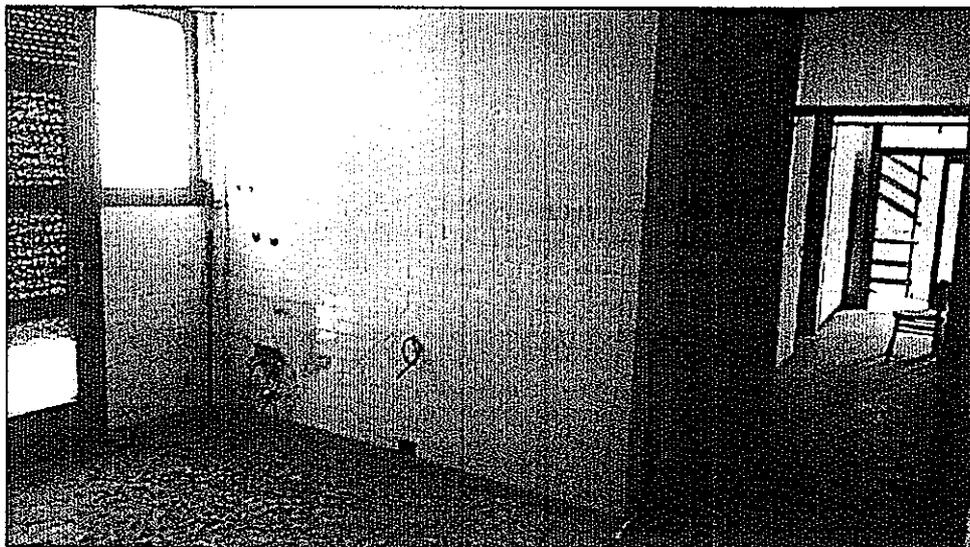
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 1



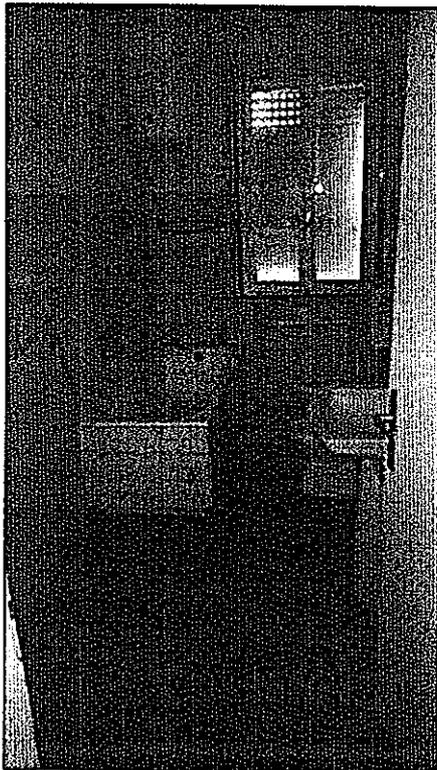
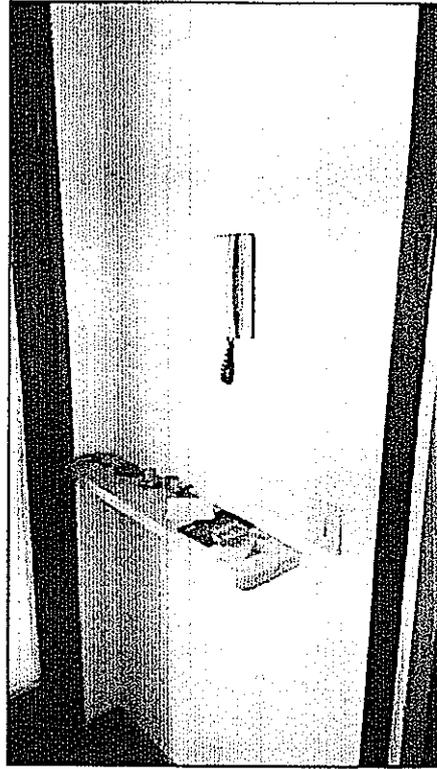
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 2



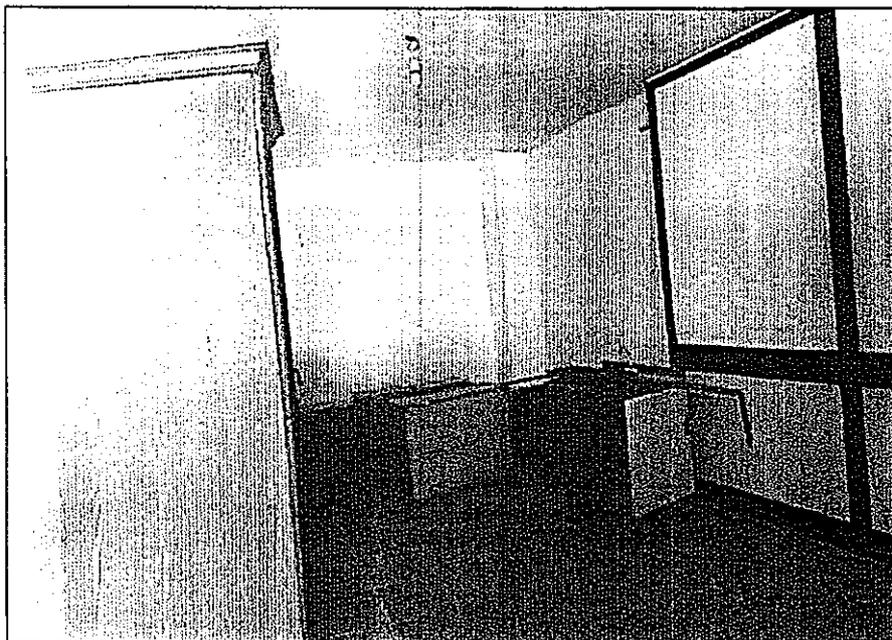
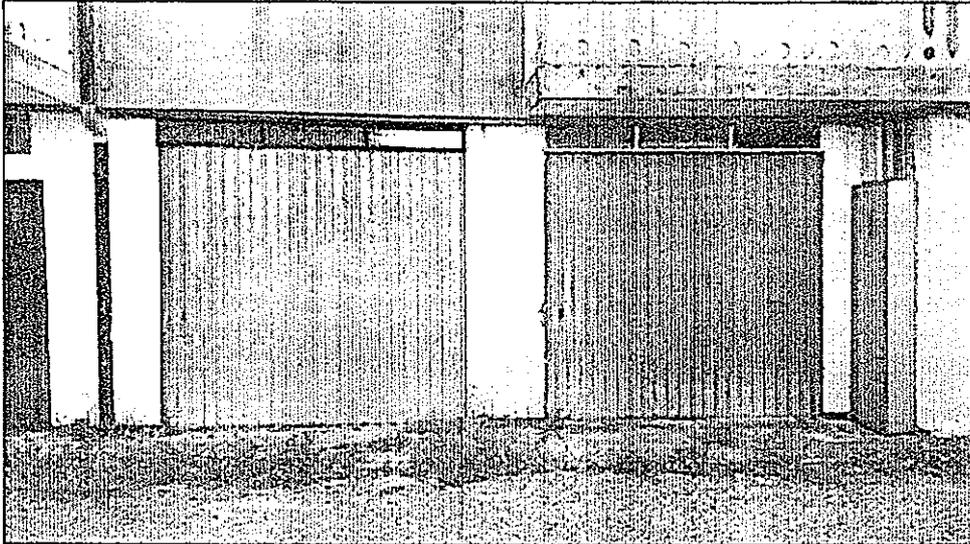
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 3 - 5



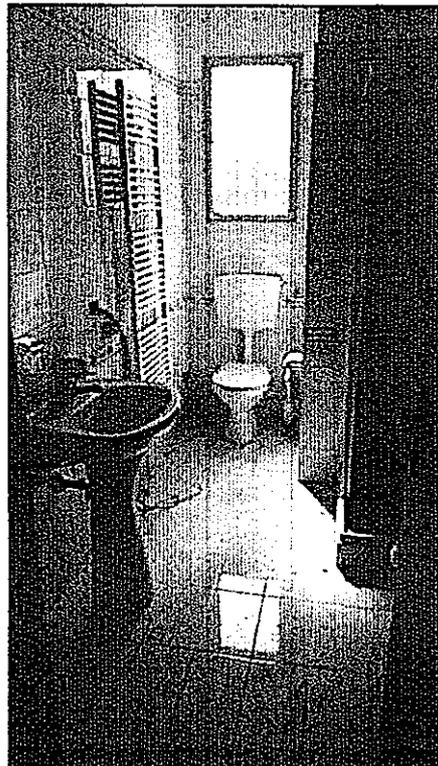
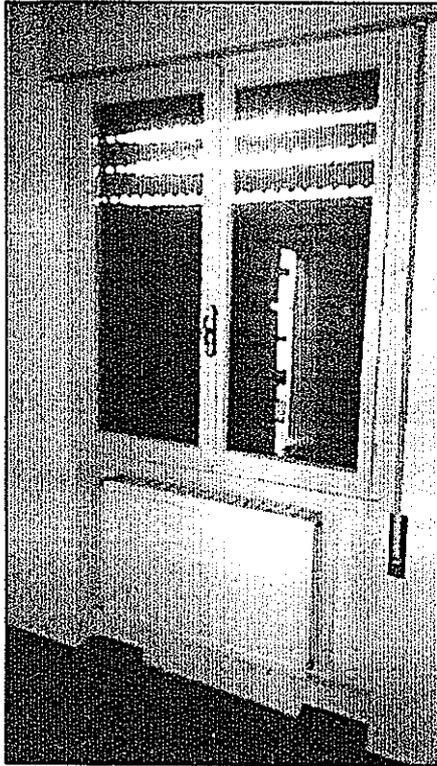
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 4 - 6



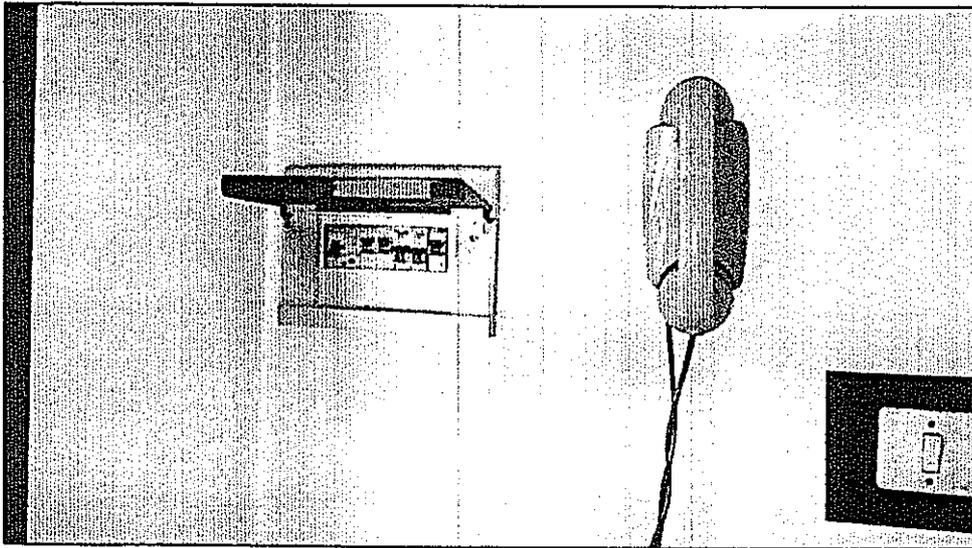
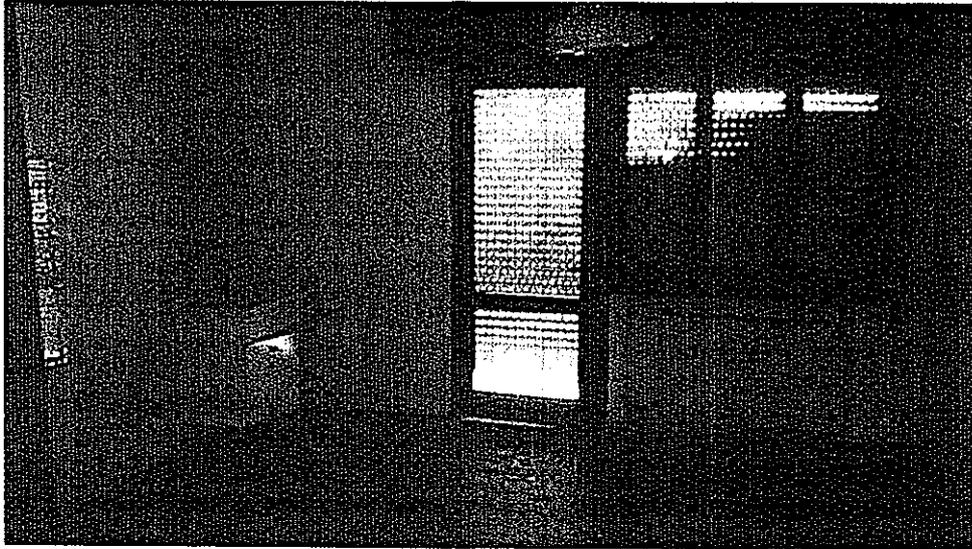
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 7 - 8 - 9



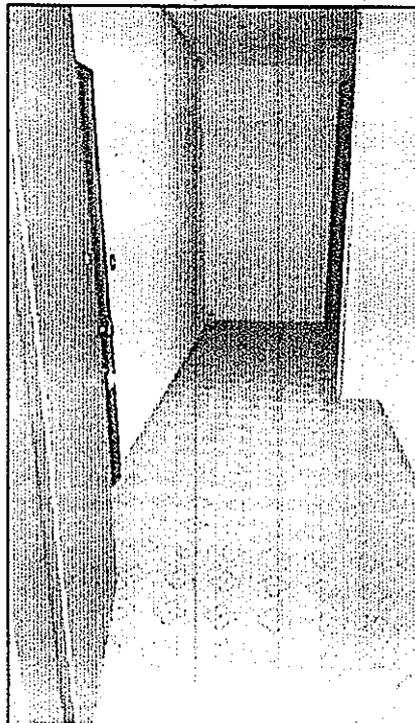
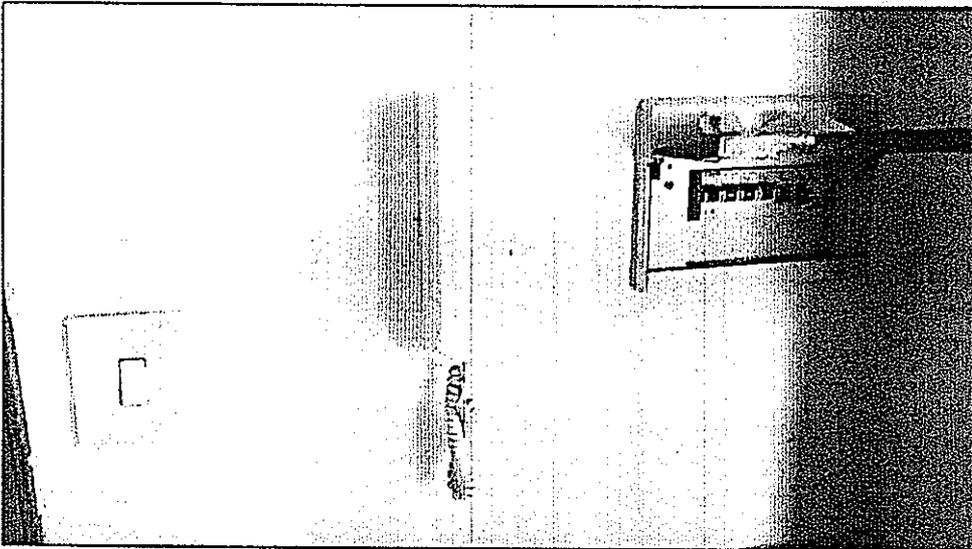
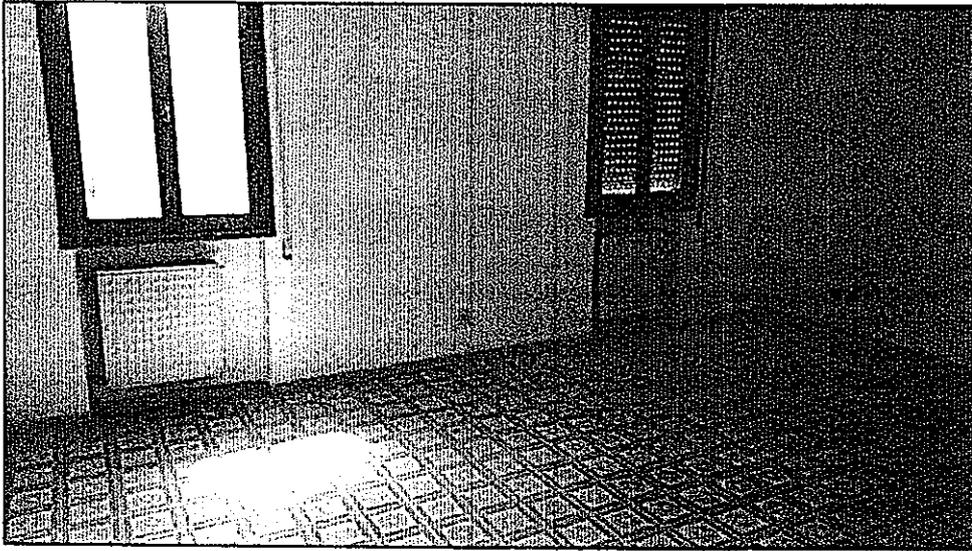
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 10



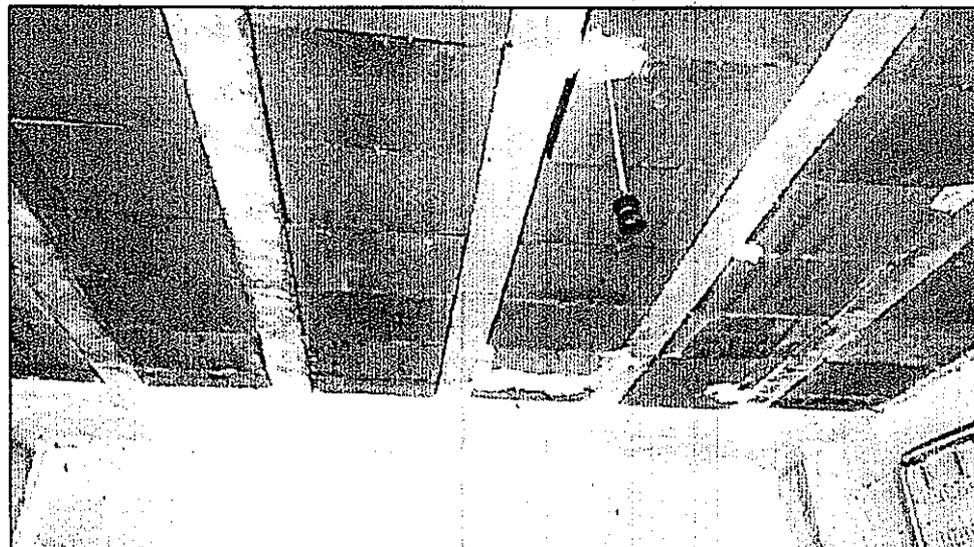
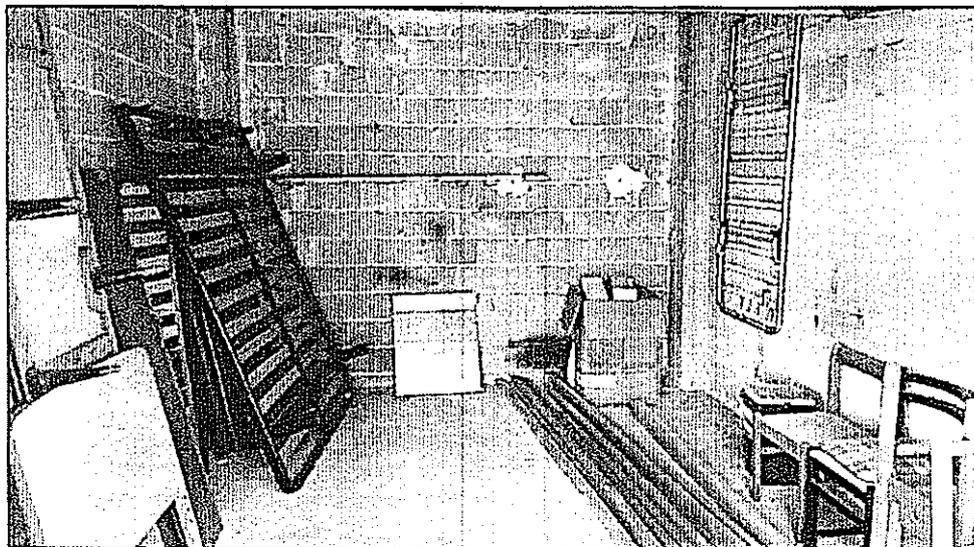
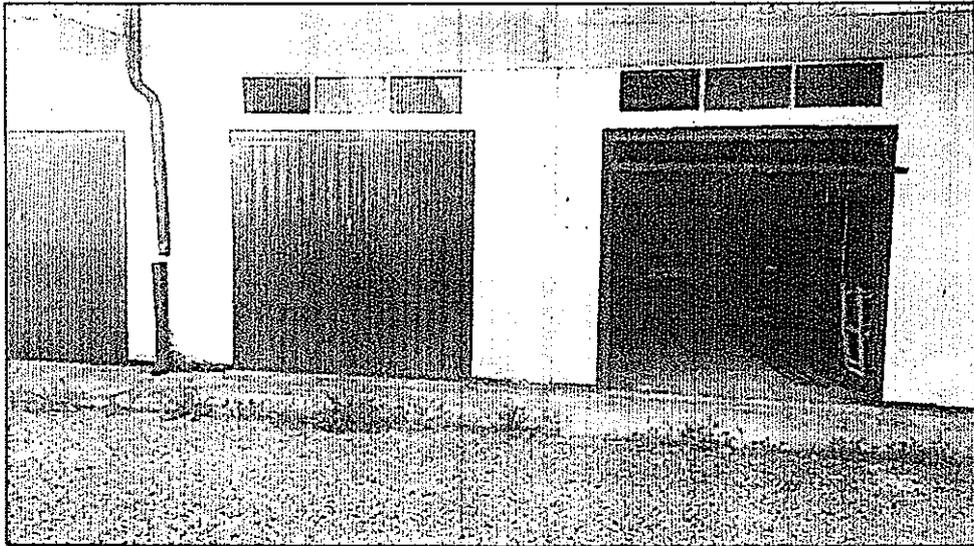
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 11 - 13



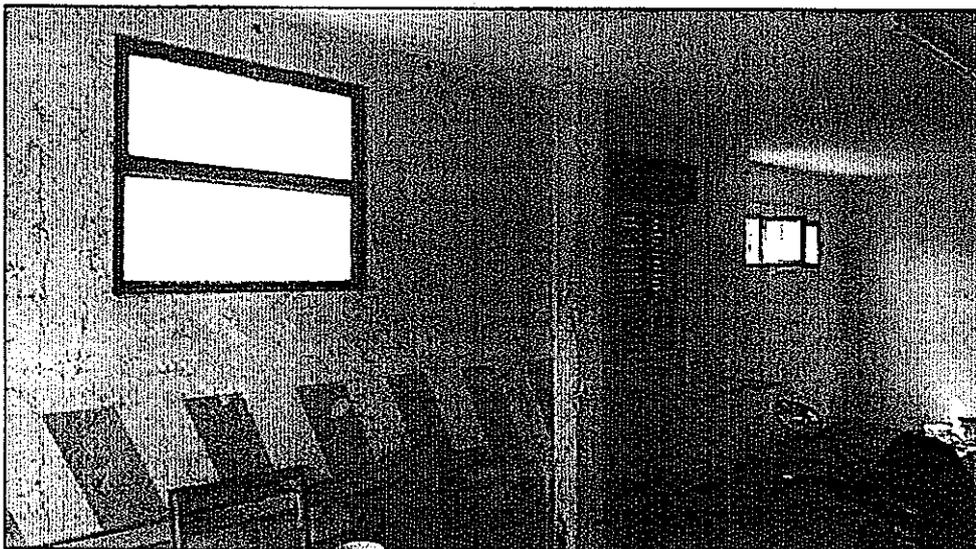
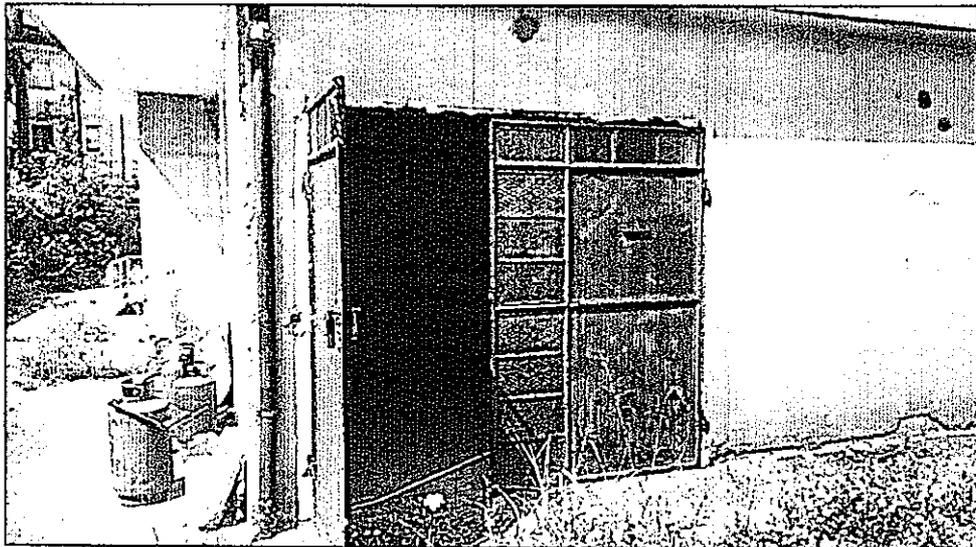
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 12 - 14



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 15 - 16 - 17



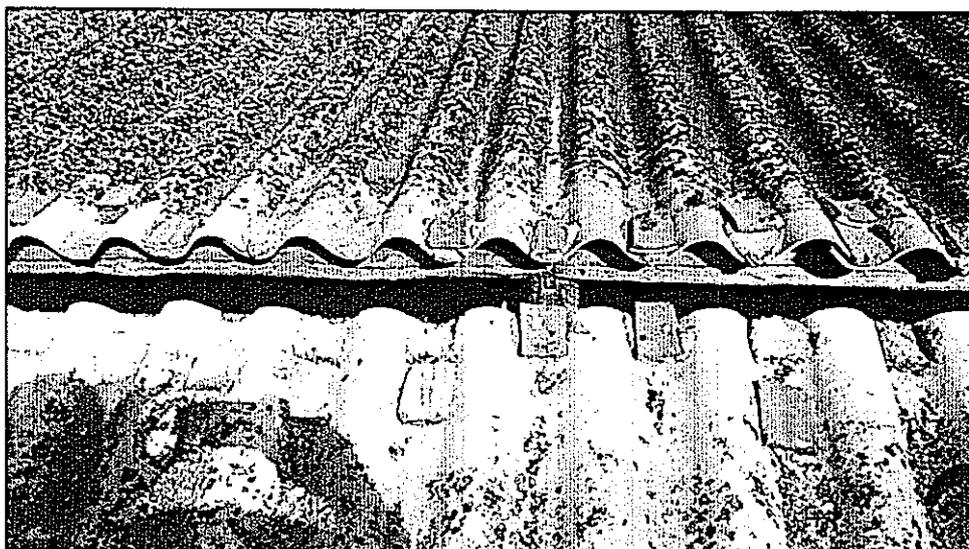
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 18



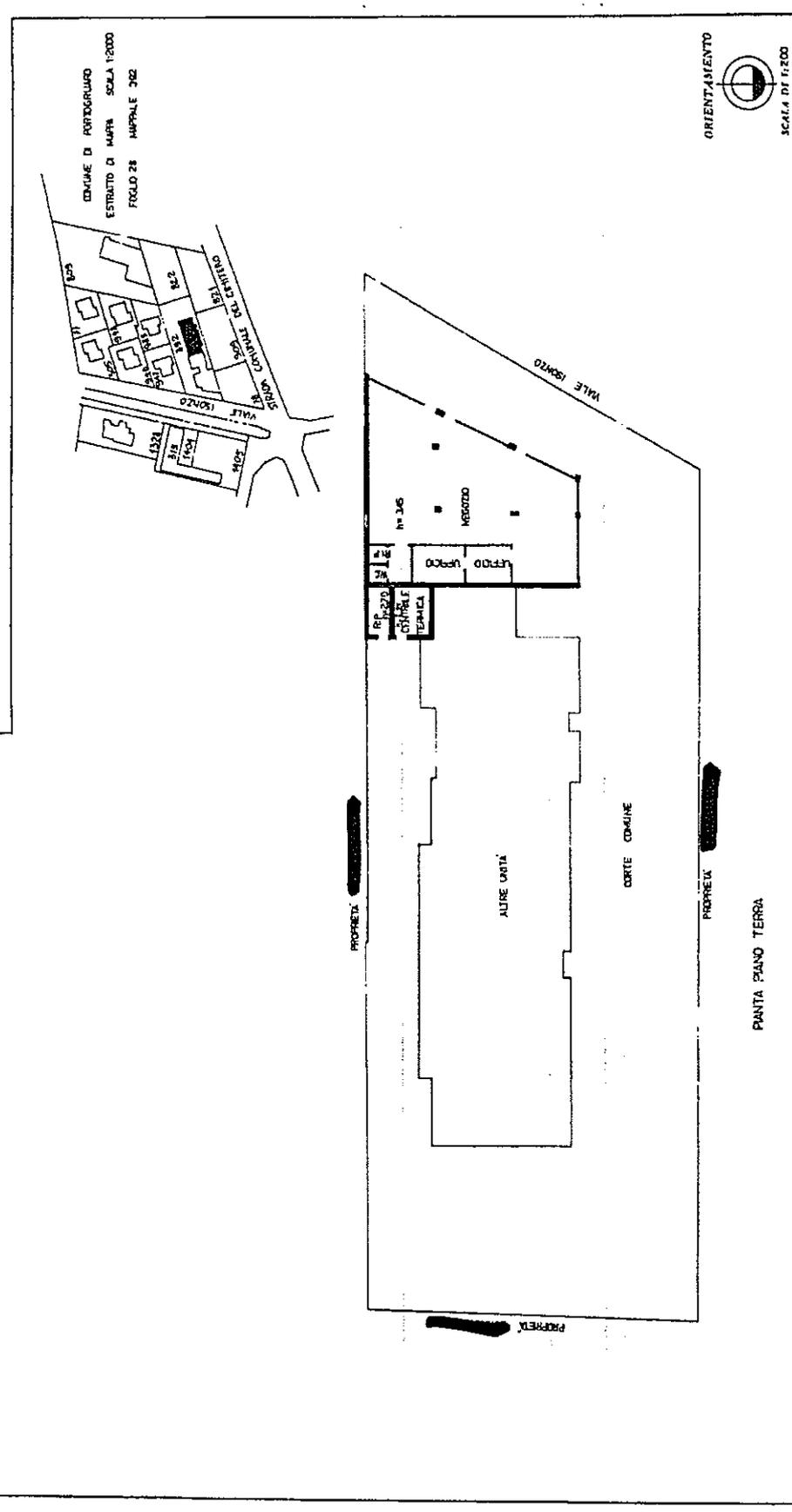
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PARTI COMUNI
(vani scala e centrale termica)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COPERTURA




MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
in attesa della legge di riforma del catasto
 Planimetria dell'immobile sita nel Comune di PORTOGRUARO
 Dato [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



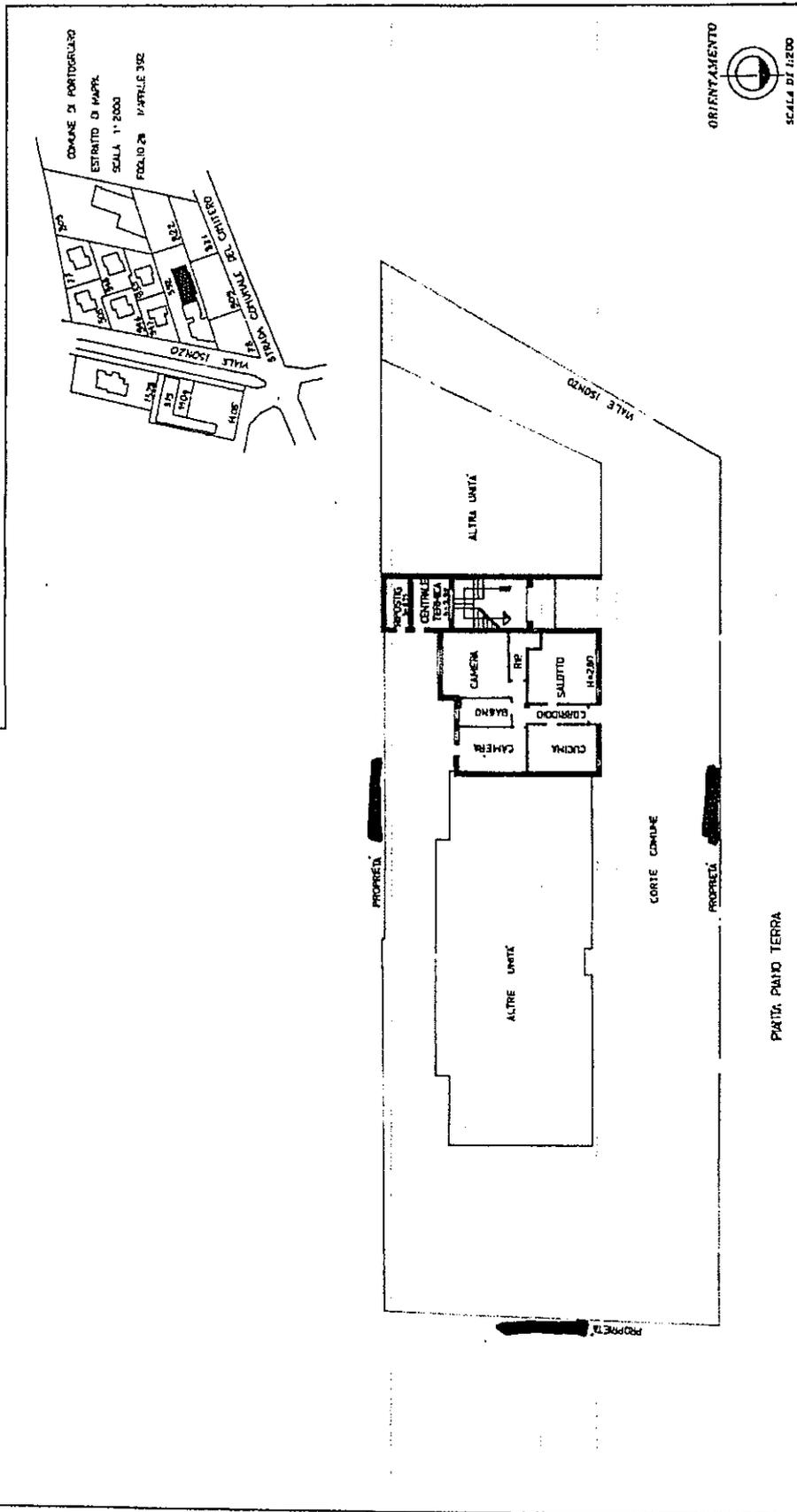
Campionamento [REDACTED]
 Istituto all'altezza di 0,00 METRI
 della Provincia di VENEZIA
 data [REDACTED]
 Firmato [REDACTED]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. N. 28
NUM. N.	MAPPALE 392
	SUB. 1

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di PORTOGRUARO (C914) - < Foglio: 28 - Particella: 392 - Subalterno: 1 >
 VIA F. ICONZON n. 4 piano: T.

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Lirc 350
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO
 in servizio come il foglio n. 28 - < Foglio: 28 - Particella: 392 - Subalterno: 2 >
 Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



COMPILATA DAL GEOM. [REDACTED]
 Inedita all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VENEZIA
 Data: 26/07/2017
 Foglio: 28
 Particella: 392
 Subalterno: 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PRIG. n°	10/7

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 28 - Particella: 392 - Subalterno: 2 >
 VIAT F. ISONZO n. 6 piano T.

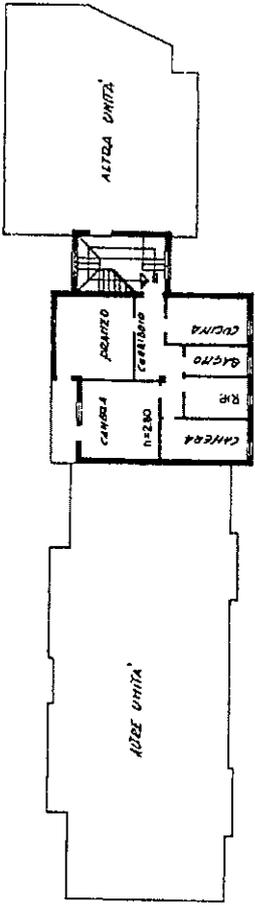
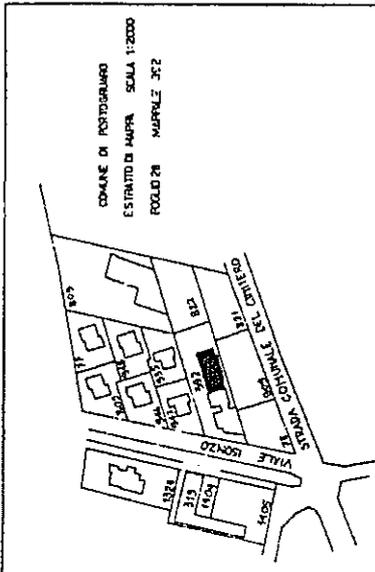
Ultima planimetria in atti

Min. A. (V. n. 115613 - Ed. 11/88)
L. n. 300

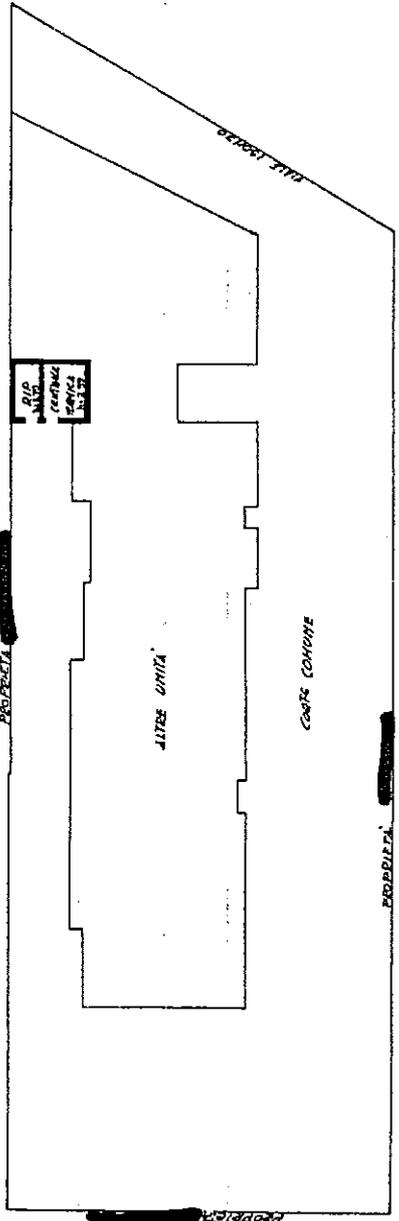
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di **PORTOGRUARO**, Via **ISONZO**
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esziale di **VENEZIA**



—PUNTA PIANO TERRA—



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. N. 28
PROT. N. 1015	MAPP. N. 392
	SUB. 4

Completato dal [REDACTED]
Fornito all'Atto di [REDACTED]
della Provincia di **VENEZIA**
Data [REDACTED]
Firma: [REDACTED]

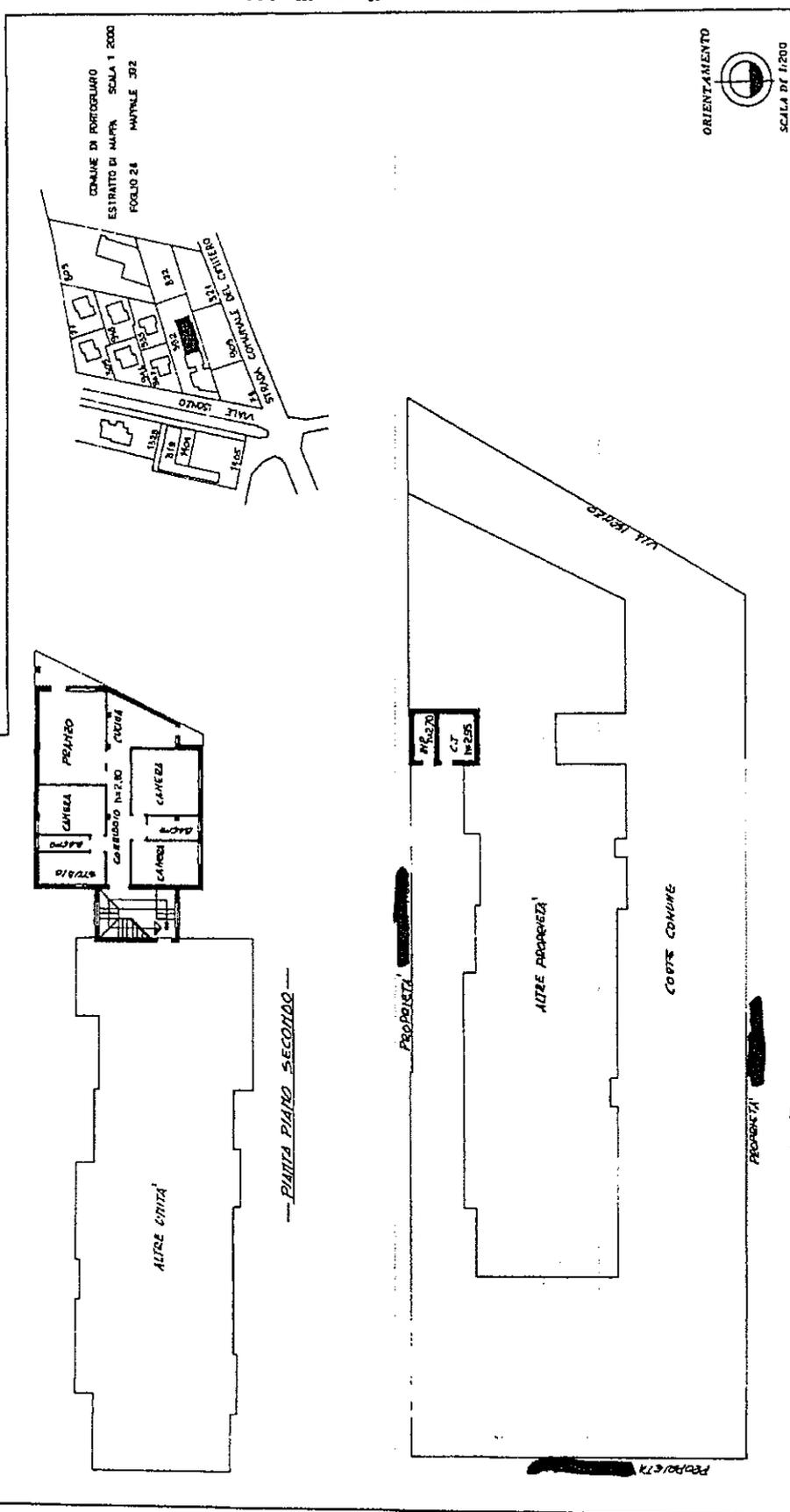
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. F13813 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 28 - Particella: 392 - Subalterno: 4 >
VIALE ISONZO n. 4 piano 1°

Ministero delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 in formato digitale simulato ad Comune di PORTOGRUARO
 Via [REDACTED] (CANTO)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

Libre 300



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 F. N. 28
 MAPPA N. 392
 SUB 5
 DATA
 PROT. N. 1000

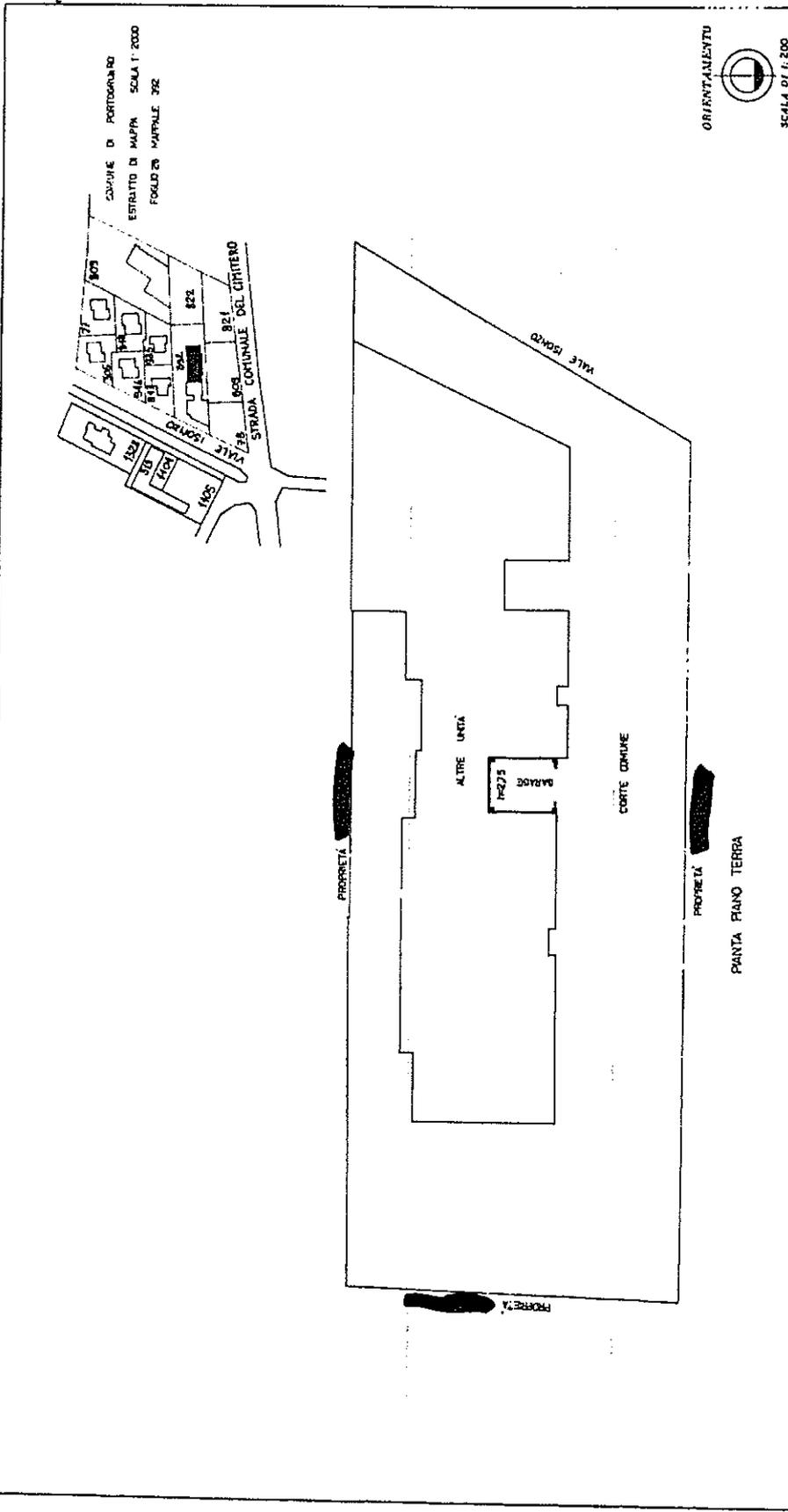
Compilata dal [REDACTED]
 Istituto all'Alte del [REDACTED]
 della Provincia di VENEZIA.

Ultima planimetria in atti

Ministero delle Finanze
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
LIRE 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGUARO
Data: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

Compilata dal GEON. [REDACTED]
Fertile all'Atto da GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA
1974
Firma: [REDACTED]

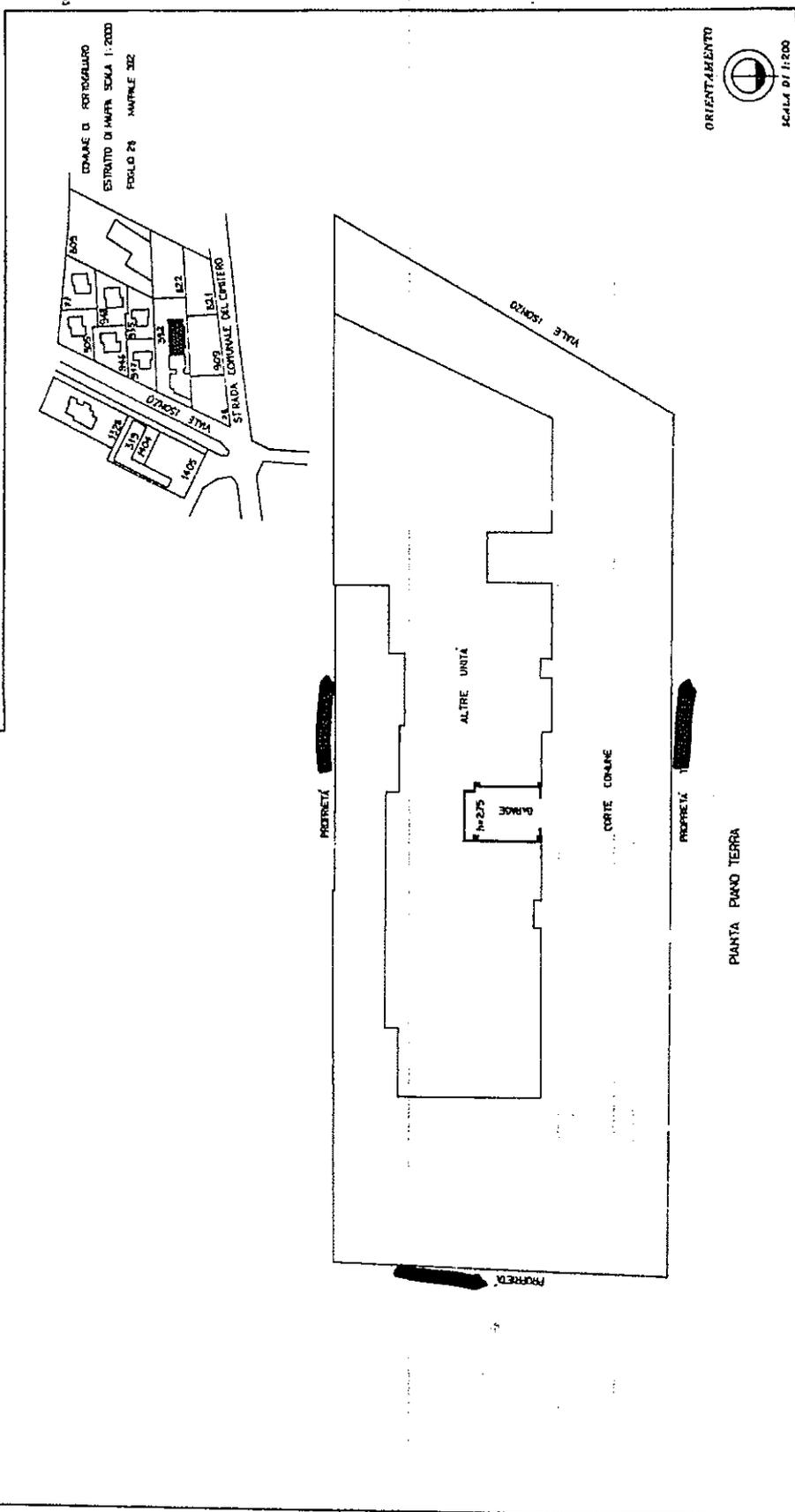
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FOGLIO N° 28
PART. N°	MAPPALE N° 392
1010	SUB 7

Ultima planimetria in atti

Min. 5 (Piano Comune Fabbrica Urbana)
L. 300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGRUARO
Ditta [REDACTED] Via [REDACTED] FONDO [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Estatale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	1543
FOGLIO N° 28	
MAPPA N° 302	
SUB B	

Campione del terreno
Incarico all'Atto di GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA
DATA
Firma:

Ultima planimetria in atti

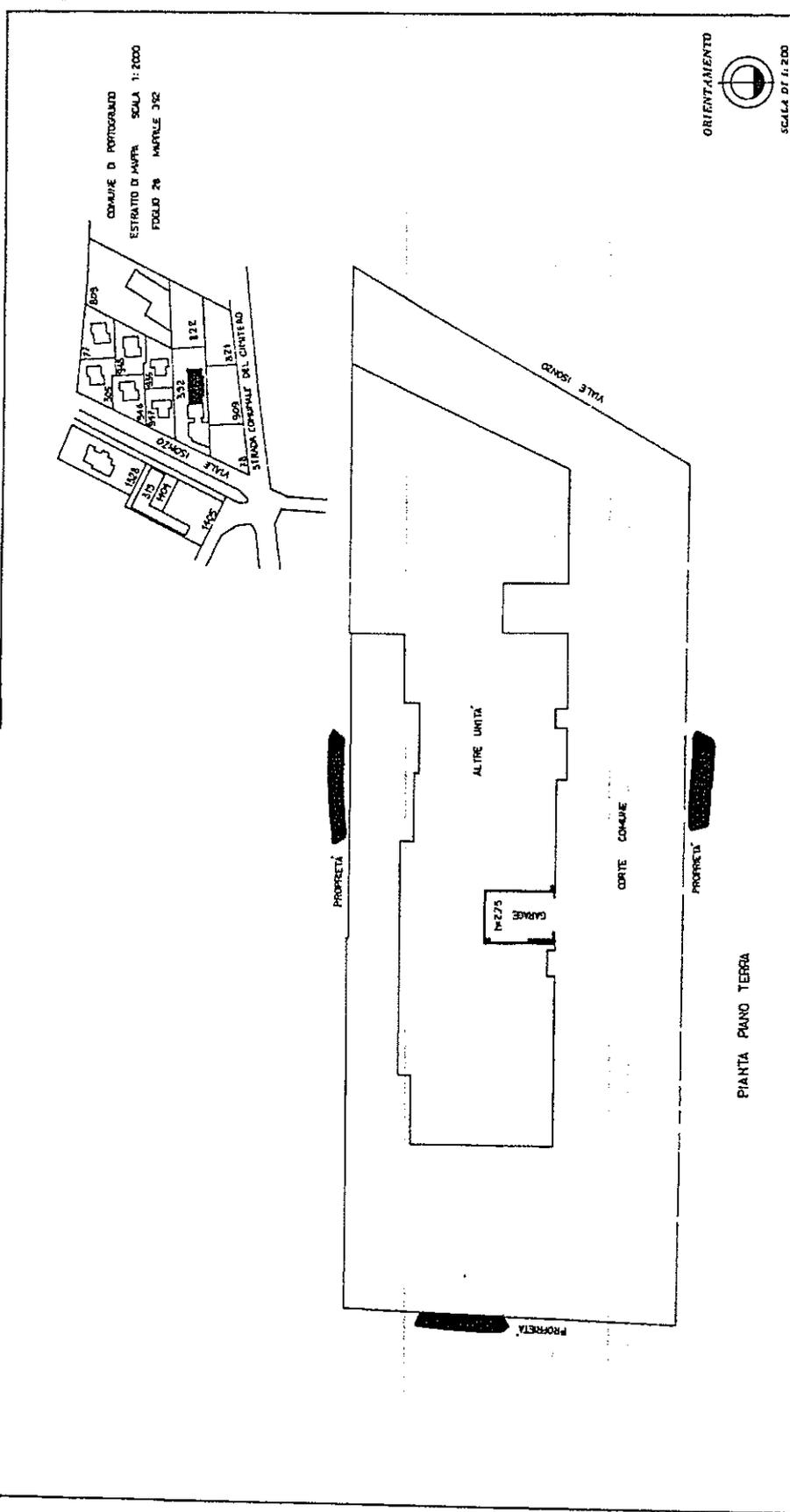
Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14017 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lic. 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGUARO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di VENEZIA



ORIENTAMENTO



SCALA DT. 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	10/10
PROT. N°	F. N° 28
	MAPP. 1° 392
	SUB. 0

Compilato dal GEOM. [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA
n. [REDACTED]
Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14019 - Richiedente: [REDACTED]
Data schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Min. A. (P. n. 1) - Comune (P. n. 1) - Urban

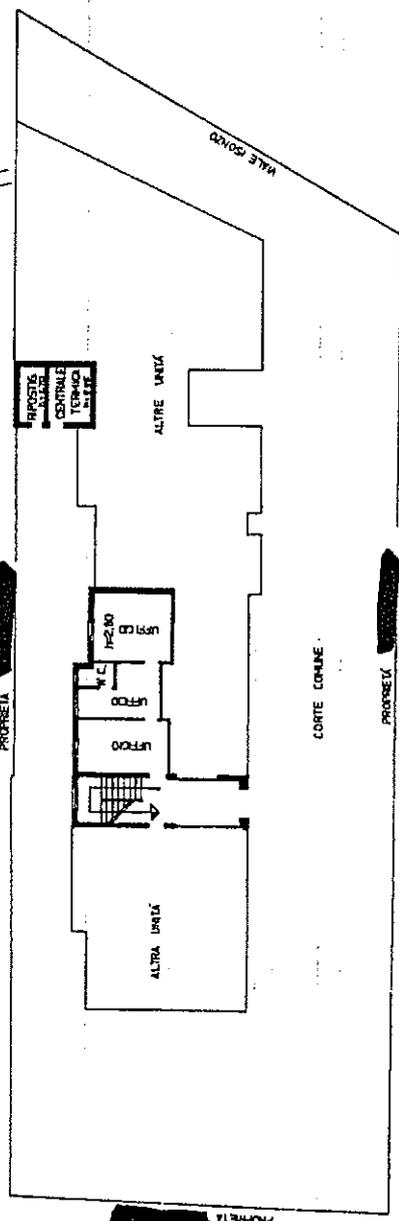
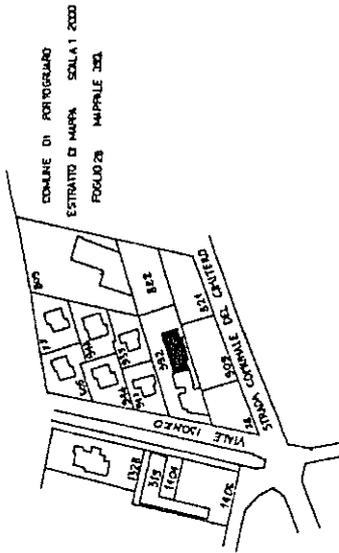
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGRUARO
Ditto [redacted] Via [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

0.



Compilata dal GEOM. [redacted]
Fornita dall'Ufficio del GEOMETRA
della Provincia di VENEZIA.
Data [redacted]
Firma [redacted]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	1013
PROG. N°	F. 11° 28
	MAP. N° 302
	SUB. 10

PIANTA PIANO TERRA

Una planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14020 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X509) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

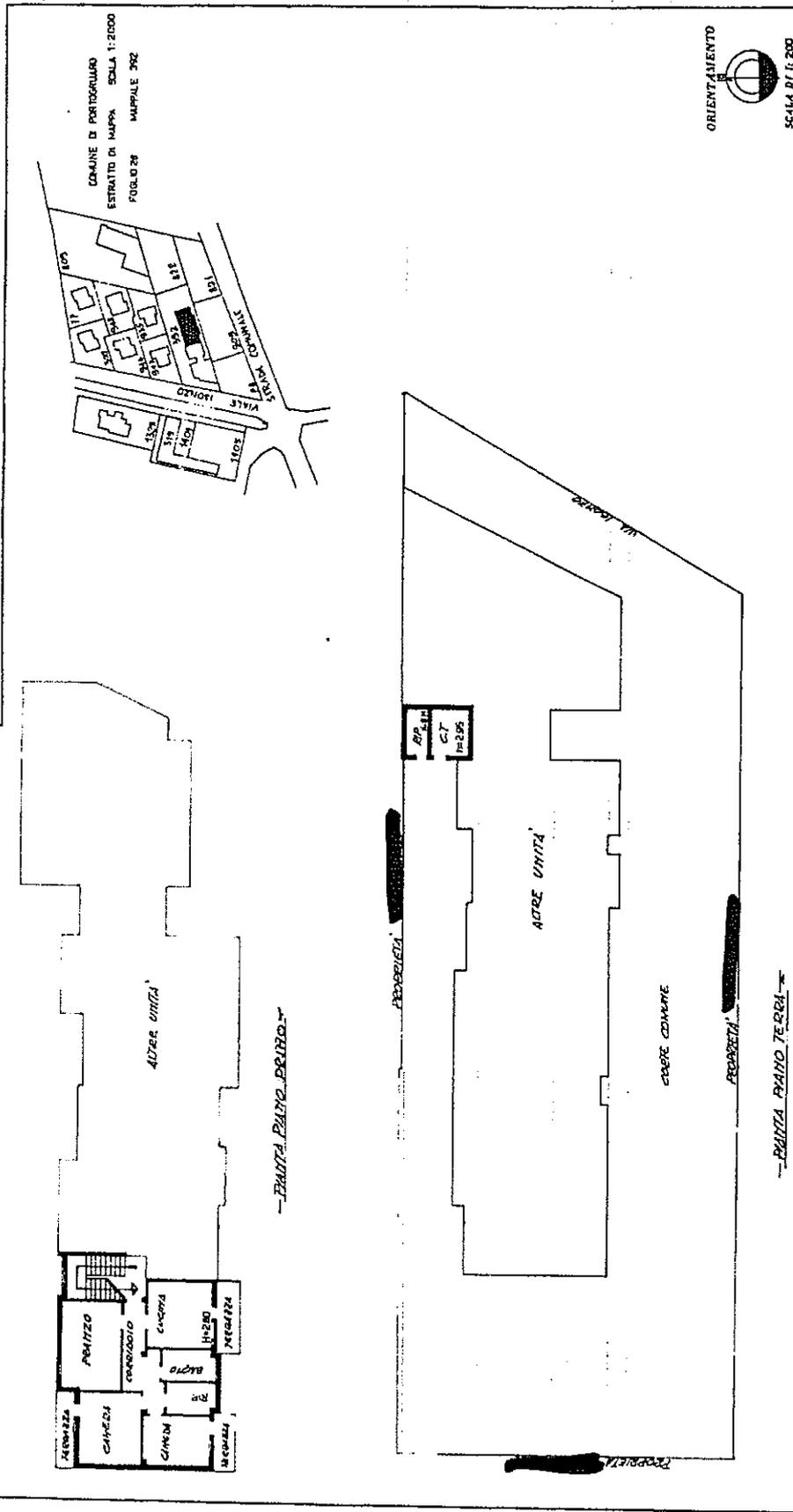
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
L. n. 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

14 DICEMBRE 1988 - 11 APRILE 1989 - L. n. 300

Fig. 15000

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGRUARO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Emale di ROVERETO



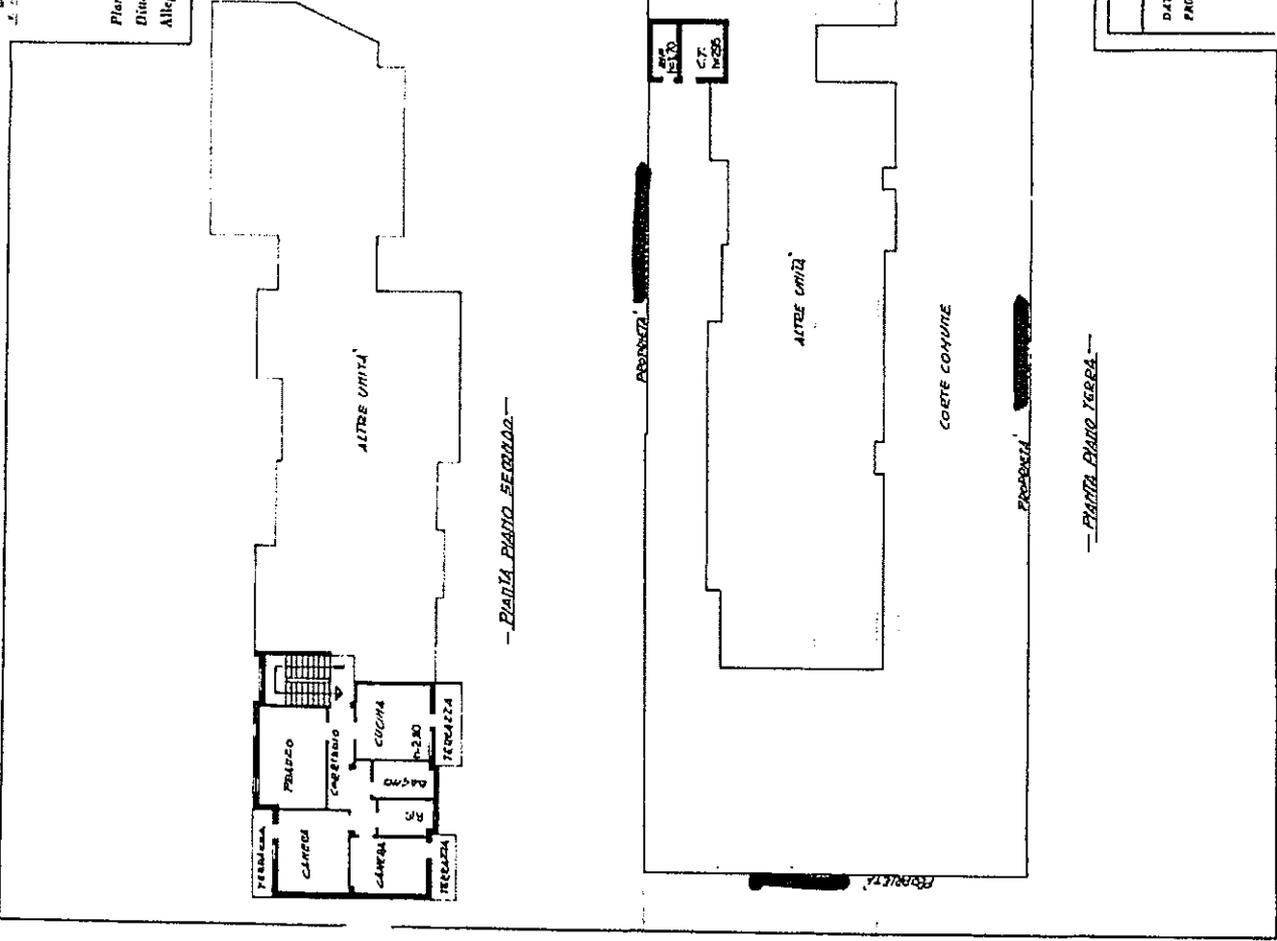
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	10/11
PROT. N°	
F. N° 28	
MAPPA N° 392	
SUB. 11	

Completato dal GEOX
 Inciso dall'Ufficio del GEOMETRI
 della Provincia di VENEZIA
 DATA
 Firma:

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Lic. 300
 Pianoimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGRUARO, Via. PORTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORTOGRUARO.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. N° 28
PROT. N°	MAPS N° 392
	509, 13
1016	

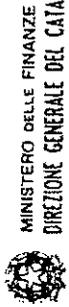
Completato dal GEOM. [REDACTED]
 Inciso all'Atto del GEOMERY
 della Provincia di PADOVA
 del [REDACTED]
 Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14138 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Mod. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

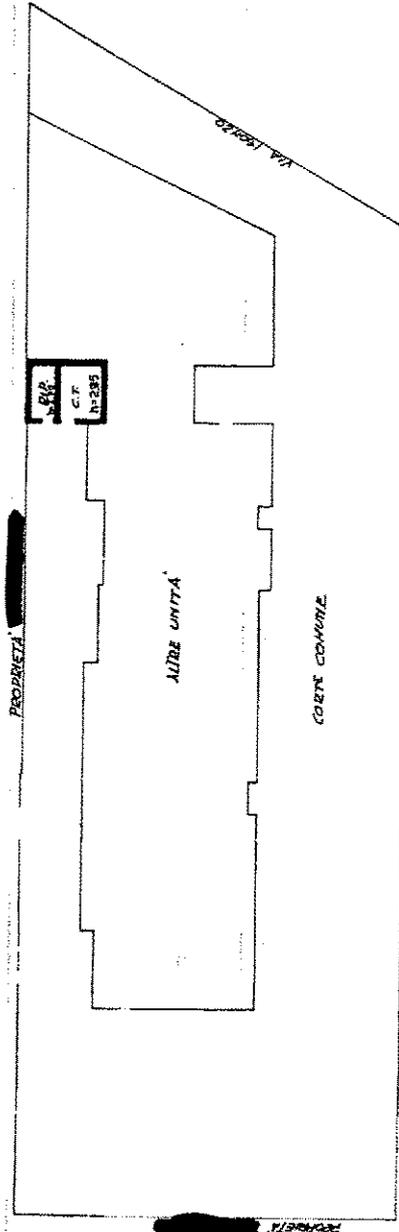
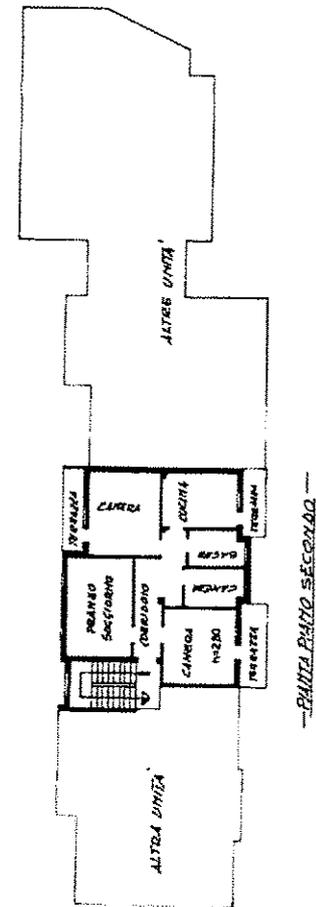
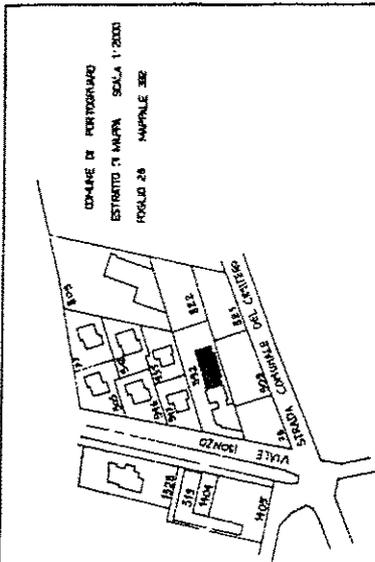


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di VENEZIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Compilata dal GEOM. [redacted]
CORSARO
Incarico all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F. N° 28
PROG. N°	MAPP. N° 352
	SUB. M.
	101''

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14139 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

1980

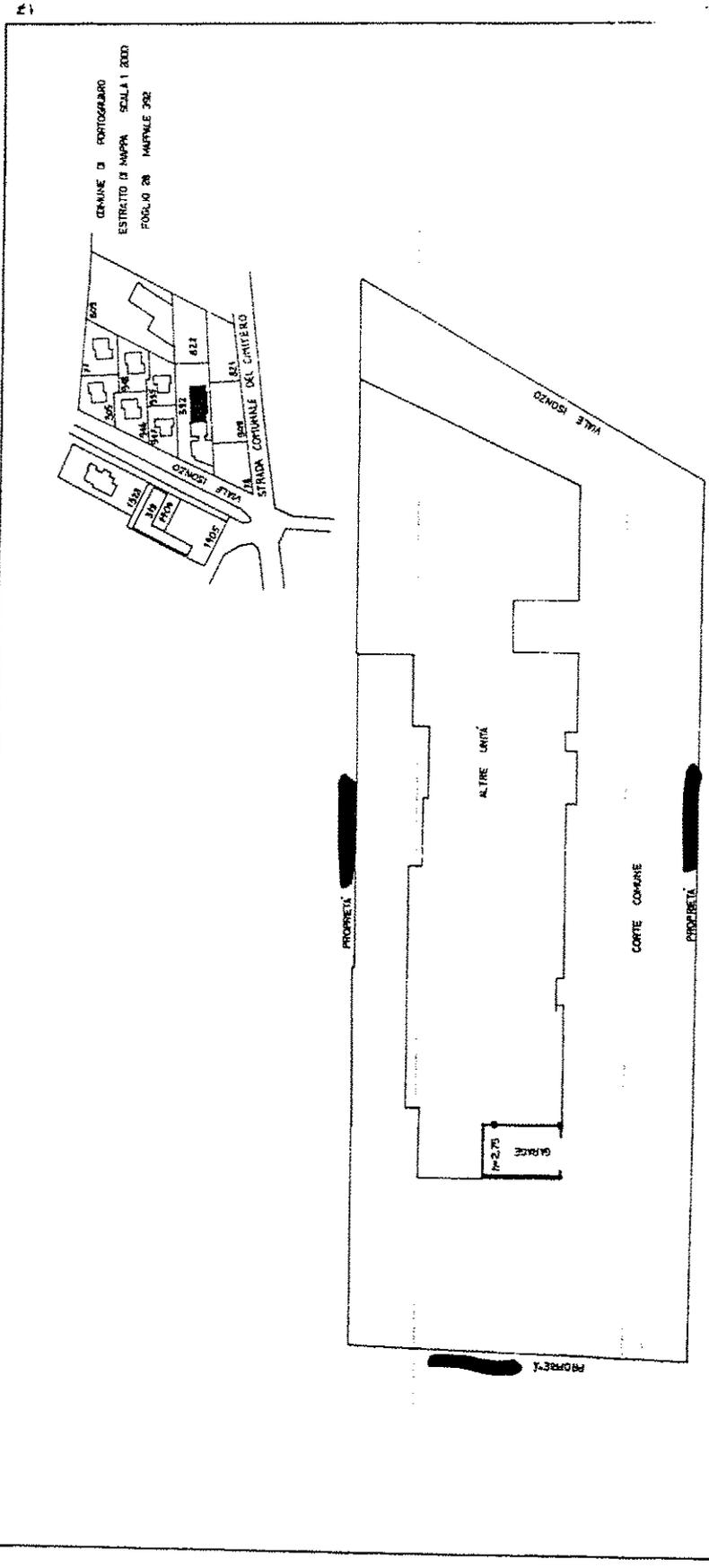
L. n. 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

Via ISONZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. N. 28
MAP. N° 392
SUB 17

1000

Compilata dal CED

Trasferita all'Ufficio dal GEOMETRI della Provincia di VENEZIA

DATA
Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14143 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X509) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Via A. (Nome Comune Edificio Urbani)

Lire 300

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

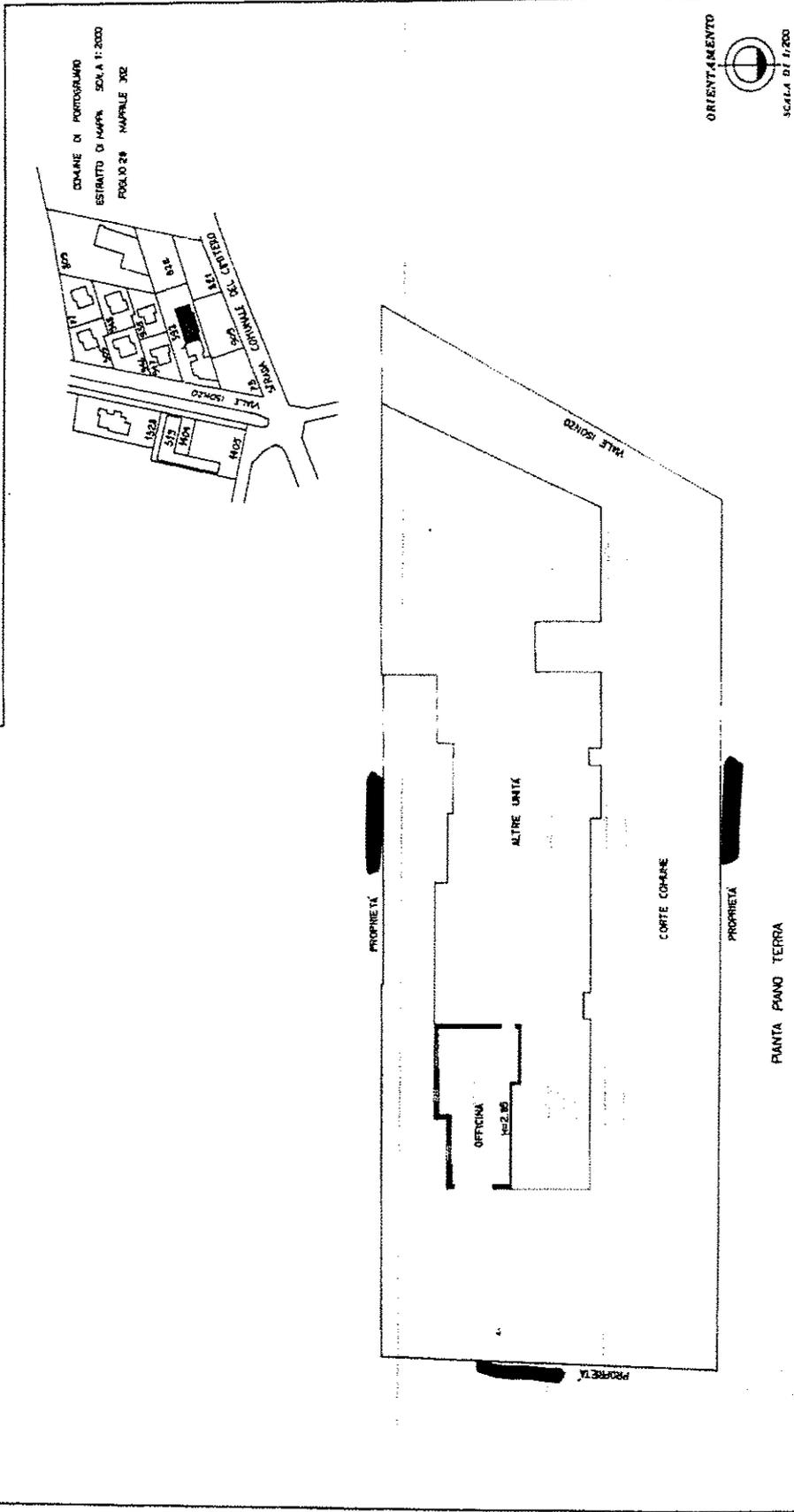
in esecuzione dell'art. 1 della legge n. 39 del 28/2/1978

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di PORTOGRUARO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di VENEZIA

Via ESALDI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DITTA	F. N° 28
PROT. N°	MAPPE N° 392
	SUB. 18
1001	

Campilano del GEDU
 Architetto all'Albo de GEOMETRI
 della Provincia di VENEZIA
 DATA
 Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/1988 - Data: 26/07/2017 - n. T14144 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*****COMUNE DI GRUARO***
*****CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA*******

PROCEDURA DI VENDITA IMMOBILIARE

Promossa da :

- Dott. Geremia Riccardo in qualità di curatore della procedura fallimentare n° 14/2017.

Contro:

- [REDACTED]

Localizzazione immobili:

Comune di Gruaro (VE) – Via IV Novembre n° 46/48 e Via Ronci

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il Tecnico estimatore: geom. Claudio Venier

Studio in : Portogruaro (VE), Viale Cadorna n° 8

C.F. e P. Iva : VNRCLD63B089Z133I – 03817750270

Telefono: 0421280693 – 3384721431

Email: venier.claudio@libero.it

PEC: claudio.venier@geopec.it

-1 - DATI CATASTALI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI -

Comune di Gruaro – Provincia di Venezia

A) Catasto Fabbricati:

1. Fg. 14 mapp. 645 sub. 2 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 128 rendita catastale € 118,99 – Via IV Novembre n. 46 piano terra;
2. Fg. 14 mapp. 645 sub. 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 65 rendita catastale € 60,43 – Via IV Novembre n. Snc piano terra;
3. Fg. 14 mapp. 645 sub. 4 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 101 rendita catastale € 93,89 – Via IV Novembre n. Snc piano primo;
4. Fg. 14 mapp. 645 sub. 5 categoria A/2 classe 1 consistenza vani 6,5 rendita catastale € 335,70 – Via IV Novembre n. 48 piano terra e primo;
5. Fg. 14 mapp. 645 sub. 6 categoria C/6 classe 8 consistenza mq. 13 rendita catastale € 14,10 – Via IV Novembre n. Snc piano terra;

B) Catasto Fabbricati – Area Urbana:

1. Fg. 14 Mappale 646 – Via IV Novembre consistenza mq. 800.

C) Catasto Terreni:

1. Fg. 14 mapp. 17 superficie mq. 1730 qualità seminativo e gelseto;
2. Fg. 13 mapp. 57 superficie mq. 4580 qualità seminativo e seminativo erborato.

L'identificazione dei suddetti immobili è stata effettuata sulla base dei dati rilevati dalla visura catastale effettuata in data odierna.

- 2 - PREMESSA -

Il sottoscritto geom. Venier Claudio [redacted] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Venezia al n° 2442 in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Riccardo Geremia [redacted] domiciliato in Portogruaro (VE), Borgo S. Agnese n° 95 nella veste di curatore della procedura fallimentare n° 14/2017 aperta a carico del sig. [redacted] *è stato chiamato in visita di sopralluogo il giorno 27 luglio 2017 in Via IV Novembre n° 46-48 di Gruaro (VE), al fine di individuare il valore dei beni immobiliari definiti al precedente punto.*

- 3 - TITOLARITA' DEI BENI -

Dalla visura storica reperita presso l'archivio dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale - Territorio della Provincia di Venezia si evince che la quota di proprietà degli immobili in capo al sig. [redacted] è pervenuta per successione in morte della sig. [redacted]. La quota di proprietà del sig. [redacted] è pari a 10/100 sugli immobili indicati alle lettere A, B e C.1 e a 71/900 sull'immobile indicato alla lettera C.2.

La rimanente proprietà è ripartita, in quote parti, tra i sigg. [redacted]

- 4 - DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILIARE -

Il compendio immobiliare è posto nella frazione di Gai del Comune di Gruaro in fregio alla strada Provinciale n° 76 (ora Via IV Novembre) e nelle immediate vicinanze della strada comunale Via Ronci.

Il Comune di Gruaro è un piccolo comune del mandamento di Portogruaro, della superficie di 17,49 Km², confinante con i Comuni di Portogruaro e Teglio Veneto a est e di Cinto Caomaggiore

a ovest. La parte settentrionale del territorio comunale, invece, confina con il territorio regionale del Friuli Venezia Giulia. La popolazione residente alla fine del 2016 era censita in circa 2800 unità.

Il territorio, fatta eccezione del nucleo abitato del capoluogo comunale e delle frazioni, è a prevalente destinazione agricola. Nella parte meridionale del territorio, a confine con il limitrofo Comune di Portogruaro, si sviluppa un'area a destinazione commerciale – produttiva, di discrete dimensioni e caratteristiche produttive.

La frazione di Giai è posta nella parte sud occidentale del territorio comunale e il suo nucleo abitato si sviluppa prevalentemente lungo la strada comunale Via IV Novembre.

La località dista circa tre chilometri dal centro del capoluogo comunale, un paio di chilometri dallo svincolo dell'autostrada "A4 Venezia – Trieste" e circa cinque chilometri dal capoluogo del Comune di Portogruaro. Il comune e in parte anche la frazione è dotato dei principali servizi pubblici di base (scolastici, socio – sanitari e assistenziali) e piccole attività commerciali di vicinato.

-5- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI -

Il compendio immobiliare posto nel centro abitato della frazione è composto da un fabbricato a destinazione residenziale – commerciale (vedasi particella catastale 645 sub. 2-3-4-5-6) e da due adiacenti appezzamenti di terreno (vedasi particelle 646 e 17), non urbanizzati e non edificati. La zonizzazione urbanistica del vigente piano degli interventi del Comune di Gruaro classifica l'area sulla quale insiste il fabbricato e i terreni nella zona C e sottozona C1 (residenziale di completamento).

L'accesso al compendio (fabbricato e terreno) avviene, direttamente dalla strada Via IV Novembre, attraverso una stradina privata posta lungo il lato nord della particella catastale 275.

Lungo i confini posti a nord, ovest e est si riscontra la presenza di fabbricati aventi analoga destinazione d'uso (residenziale).

L'area esterna di pertinenza del fabbricato risulta in parte pavimentata con calcestruzzo e asfalto e in parte adibita a verde (giardino).

In adiacenza alla strada Via Ronci, invece, è ubicato il terreno agricolo identificato con la particella n° 57, attualmente coltivato a seminativo.

La zonizzazione urbanistica del vigente piano degli interventi del Comune di Gruaro classifica il predetto terreno nella zona E2 (agricola).

Il fabbricato insistente sulla particella 645 è stato edificato agli inizi degli anni '70 e rispetta la tipologia architettonica e costruttiva tipica di quegli anni che di seguito si elenca:

- Pianta rettangolare (m. 11,80x 20,15) sviluppata su due piani fuori terra (altezza m. 6,00 circa) con una volumetria complessiva di 1400 mc.;
- Muratura portante in elementi prefabbricati di laterizio forato e calcestruzzo (spessore cm. 20/25);
- Murature divisorie non portanti in laterizio forato;
- Solaio interpiano in latero-cemento;
- Copertura con orditura principale e secondaria in legno, tavellonato di sostegno e coppi in laterizio;
- Lattoneria (grondaie e pluviali) in lamiera zincata.

Dalla verifica visiva non si rilevano fessurazioni di rilievo dovute a cedimenti della struttura portante per cui, pur non disponendo di documentazione sulla tipologia e sulle caratteristiche delle opere di fondazione, si desume che queste ultime siano adeguatamente dimensionate in rapporto alla consistenza e conformazione del fabbricato.

Le microfessurazioni presenti su alcune pareti possono essere derivate, con molta probabilità dalla diversa dilatazione termica dei materiali di cui è composto l'immobile e dai naturali microassessamenti dettati dalla variazione stagionale della falda freatica della zona.

Il fabbricato è composto, al piano terra, da un'unità commerciale (sub. 2) e da un'unità accessoria all'abitazione (sub. 3) e, al piano primo, da un'unità ad uso magazzino (sub. 4) e da un'unità ad uso abitazione (sub. 5). In adiacenza al fabbricato risulta censita un'unità immobiliare ad uso autorimessa (sub. 6) che all'odierna data risulta completamente demolita.

I confini sono rappresentati girando da nord in senso orario dalle particelle 525, 401, 275, 17, 646, 274 e 599 del foglio 14 della mappa catastale.

Il fabbricato non risulta abitato e utilizzato stabilmente oramai da parecchi anni e questa situazione ha fatto sì che lo stesso si presenti, nel suo complesso, in condizioni di manutenzione esterne particolarmente precarie.

Analizzando nel dettaglio le caratteristiche intrinseche di ogni singola unità immobiliare costituente il fabbricato si evidenzia quanto segue:

1) subalterno 2

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Porte esterne, vetrate e finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo. Le vetrate sono munite di avvolgibili in lamiera zincata e le finestre di inferriate metalliche antintrusione;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica di diversa forma e di tipologia tipica degli anni '70;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico composto da punti luce fluorescenti e a incandescenza, linee di collegamento esterne e interne alla muratura e interruttore differenziale magnetotermico;
- Impianto idrico e termico alimentato da caldaia a gas privo di alcuni elementi radianti;
- Impianto telefonico in disuso;
- Bagno munito dei principali sanitari (lavello e w.c) in precarie condizioni igieniche e di manutenzione privo di impianto di climatizzazione invernale;
- Locale ad sua centrale termica con caldaia in disuso.

Considerata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, nel suo complesso la medesima, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione anche se gli impianti tecnologici e i serramenti esterni sono da ritenersi non conformi agli standard qualitativi previsti dalle vigenti normative di settore.

Si fa presente inoltre che, diversamente da quanto si evince dal censimento catastale (categoria C'' - magazzino e locali di deposito), la destinazione d'uso dell'unità immobiliare rilevata dagli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale è di tipo commerciale.

All'unità in disamina risulta collegato un annesso ad uso deposito, di ridotte dimensioni, posto nell'area esterna avente struttura portante in elevazione in blocchi modulari di calcestruzzo e copertura in lastre di fibrocemento parzialmente collassata. Il predetto annesso si trova in pessimo stato di conservazione e, in assenza di sostanziali interventi di riqualificazione/adeguamento, non idoneo all'uso.

2) subalterno 3

- Pareti e soffitti intonacati ad eccezione del soffitto del magazzino;
- Porte esterne in metallo e legno;
- Finestre esterne in metallo con vetro singolo munite di avvolgibili solo nel locale lavanderia;
- Pavimentazione in mattonelle di calcestruzzo nel locale ad uso lavanderia e in battuto di calcestruzzo grezzo nei restanti locali;
- Impianto elettrico con punti luce a incandescenza e linee di collegamento interne alla muratura;
- Impianto termico assente;
- Impianto idrico presente solo nel locale lavanderia;
- Tettoia a sud allo stato grezzo priva di finiture (intonaco, pavimentazione e impianto elettrico).

La parte di tettoia posta a ovest, sebbene risulti regolarmente censita al catasto edilizi urbano, non è rappresentata in alcun documento agli atti dell'ufficio tecnico comunale. Inoltre vista la tipologia e, in particolare, lo stato di conservazione della copertura (in parte collassata e in parte in precarie condizioni statiche) si ritiene di escludere la superficie della suddetta porzione di tettoia dal calcolo del valore di stima in quanto priva di titolo edilizio abilitativo e delle più basilari condizioni di sicurezza statica degli elementi di copertura.

Considerata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, nel suo complesso la medesima, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Ai fini della valutazione estimativa, vista la destinazione d'uso dei locali della predetta unità immobiliare (lavanderia, magazzino e cantina), si ritiene che la medesima unità possa rappresentare una pertinenza dell'abitazione posta al piano primo e identificata con il subalterno 5 e quindi come tale sarà valutata dallo scrivente.

3) subalterno 4

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato e risulta priva di qualsiasi opera di finitura (intonaco, pavimentazioni, serramenti, ecc..) e di impianti tecnologici. L'unità risulta realizzata al solo stato "grezzo" (pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchi di calcestruzzo e laterizio, copertura con travi tipo "Fiume" e tavelle in laterizio) fatta eccezione per alcune pareti intonacate e la presenza di precari serramenti su alcuni fori di finestre (lato ovest).

Dalla documentazione depositata agli atti dell'ufficio tecnico comunale l'unità in disamina, alla pari del subalterno 5, dovrebbe rappresentare un'ulteriore unità ad uso abitativo ma, come già accennato, i lavori di completamento non hanno avuto alcun seguito e ultimazione.

4) subalterno 5

- Scala di accesso all'abitazione rivestita con lastre di marmo;
- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Porta d'ingresso in legno (non bindata);
- Serramenti esterni di finestre e porte finestre in legno (tipo douglas) con avvolgibili in legno e specchiature in vetro singolo;
- Controfinestre esterne in alluminio anodizzato e specchiature con vetro singolo;
- Pavimentazione e rivestimenti parietali (cucina e bagni) in piastrelle di ceramica (vari formati e tonalità);
- Porte interne in legno in buone condizioni di manutenzione;
- Contropareti interne su murature perimetrali con probabile presenza di materiale termoisolante;
- Impianto elettrico con punti luce a incandescenza, linee di collegamento interne a filo di rame (cordina) e interruttore differenziale magnetotermico;
- Impianto idrico sanitario nella cucina e nei bagni;
- Impianto di climatizzazione invernale con caldaia alimentata a gas e apparati scaldanti a parete (radiatori);
- Impianto di climatizzazione estiva e antintrusione assente;
- Terrazzi esterni pavimentati e muniti di ringhiera metallica.

Considerata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare (abitazione), nel suo complesso la medesima, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si deve precisare che l'impiantistica (elettrico, idrico-sanitario e termico) e i serramenti esterni, pur essendo in buone condizioni di conservazione, non rispettano gli standard qualitativi previsti dalle vigenti normative di settore e necessitano di adeguati interventi di riqualificazione/sostituzione.

4) subalterno 6

L'unità immobiliare di che trattasi è stata demolita e quindi, agli effetti della valutazione del valore di stima, viene considerata solamente la superficie occupata dalla stessa.

A riguardo dei terreni adiacenti il predetto fabbricato si riscontra che entrambe le particelle

(mappale 646 e 17) sono classificate dal vigente piano degli interventi in zona urbanistica C - sottozona C1 e quindi con una potenzialità edificatoria dettata dall'art. 22 delle vigenti norme tecniche di attuazione del piano degli interventi e più precisamente:

- La particella 646 acquisisce una propria potenzialità edificatoria solamente nel caso in cui l'intervento edilizio sia collegato con il fabbricato esistente sull'adiacente particella 645, ipotesi questa facilmente attuabile in quanto trattasi di immobili facenti capo alla medesima proprietà. Si valuta al riguardo una potenzialità edificatoria di circa 80 mq. di S.n.p. (Superficie netta di pavimento). Lungo il lato sud è istituita una servitù di passaggio, della larghezza di m. 2,00, a favore dei fondi posti a est. La particella confina da nord girando in senso orario con le particelle 645, 17, 610, 371 e 274 del medesimo foglio di mappa catastale;
- La particella 17, pur gravata da un paio di vincoli ("lotto intercluso" e fluviale - roggia Versiola) e da una servitù di passaggio posta lungo il lato sud, della larghezza di m. 2,00 (vedasi allegati documenti agli atti dell'ufficio tecnico comunale), ha una propria potenzialità edificatoria specificatamente indicata nel vigente piano degli interventi (vedasi tipologia R1 classe I dell'abaco degli interventi edilizi) che consente la realizzazione di una "singola unità edilizia anche con più unità immobiliari edificata all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato". La particella confina da nord girando in senso orario con le particelle 645, 275, strada provinciale via IV Novembre, 640, 610 e 646 del medesimo foglio di mappa catastale.

Per quanto riguarda, infine, il terreno agricolo posto in prossimità di Via Ronci, trattasi di un appezzamento di limitata superficie, di forma trapezoidale, attualmente e solitamente coltivato a seminativo, non idraulicamente depresso rispetto al circostante territorio agricolo e raggiungibile dalla strada comunale via Ronci percorrendo un limitato tratto di strada campestre. La particella confina da nord girando in senso orario con la particella 86 del medesimo foglio di mappa, particelle 112 e 2 del foglio di mappa 1 del Comune di Portogruaro e con le particelle 63 e 121 del foglio 13 del Comune di Gruaro.

- 6 - SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA -

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico si rimanda a quanto già riportato al primo paragrafo del precedente punto 5.

Per quanto concerne l'aspetto edilizio del fabbricato insistente sulla particella 645, dagli atti documentali reperiti presso l'ufficio tecnico comunale si rileva che la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti titoli abilitativi e in sanatoria:

- Licenza edilizia n° 613/151 del 12/01/1974;
- Concessione edilizia in variante alla licenza edilizia per cambio d'uso di una parte di immobile al piano terra (rif. Sub. 2) del 11/05/1981 n° 986/80;
- Concessione in sanatoria del 30/12/1995 n° 716250512 per la trasformazione di una parte della superficie ubicata la piano primo da magazzino a abitazione.

Si rileva inoltre:

- L'assenza di titolo abilitativo alla edificazione della pertinenza esterna del sub. 5 (deposito);
- Il mancato completamento delle opere e degli impianti dell'unità identificata con il subalterno 4;
- Il rilascio da parte del Comune del solo certificato di agibilità inerente l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2.

Non si riscontrano difformità sul volume e la superficie edilizia edificata, per cui, in considerazione del fatto che le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune della richiesta di titoli abilitativi per le opere di completamento, variante e in sanatoria, si ritengono assolutamente non compromessi i requisiti di commerciabilità del fabbricato nella sua interezza.

Si stima che il costo per l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi di cui sopra e per la corresponsione degli oneri e delle sanzioni amministrative inerenti la sanatoria delle opere

realizzate senza alcun titolo edilizio sia pari a € 3.000,00= (tremila)=.

- 7 – ALTRE INFORMAZIONI -

Sugli immobili risulta iscritta un'ipoteca giudiziale a favore dell'istituto di credito bancario UNICREDIT spa – Roma derivante da decreto ingiuntivo iscritto al tribunale di Pordenone in data 22/04/2016 Rep. N° 494/2016 per l'importo capitale di € 86.422,21 limitatamente alla quota di proprietà del sig. [REDACTED]

Il fabbricato non è costituito in condominio per cui non si riscontrano spese condominiali arretrate o spese diverse non liquidate.

- 8 – CRITERIO DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI -

La consistenza delle unità immobiliari in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

- Le superfici reali dei locali interni sono state determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, superficie di ingombro di pareti divisorie interne e pilastri, di pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore inferiore a 50 cm.), di pareti di confine con altre unità immobiliari adiacenti e/o spazi comuni (per la metà dello spessore inferiore a 25 cm.);
- Le superfici reali di balconi/terrazze sono state determinate separatamente da quelle dei locali interni;
- Le superfici reali lorde prese in considerazione separatamente, evidenziate con differenti colori negli elaborati planimetrici; sono state calcolate attraverso l'elaborazione di misure da rilievo diretto in sito e indicate nei predetti elaborati;
- Superfici equivalenti (ragguagliate): ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;
- Superficie commerciale: corrispondente alla somma delle superfici equivalenti.

- 9 – SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA -

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili nel libero mercato delle compravendite, è opportuno applicare il metodo sintetico – comparativo. I principi tecnici adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, l'ubicazione e la presenza di servizi, la richiesta da parte del mercato, avuto riguardo al mercato degli immobili simili con prezzo di cessione e consistenza, consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato per il parametro di riferimento costituito dal metroquadro lordo di superficie.

- 10 -VALORI UNITARI DI STIMA -

Visitati gli immobili oggetto di stima;

Relazonato:

- sulla consistenza, la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato;
- sulla consistenza degli appezzamenti di terreno edificabile e agricolo, sulla localizzazione e la conformazione degli stessi, sui relativi vincoli urbanistici e edilizi e sulla la potenzialità edificatoria;

Valutati:

- L'andamento particolarmente stagnante rilevabile nel segmento delle compravendite di

immobili, di qualsiasi tipologia, nei Comuni di piccole dimensioni e in particolar modo nelle zone periferiche dei predetti Comuni;

- La quasi totale assenza di richiesta di immobili a destinazione commerciale rilevata nel territorio del Comune di Gruaro;
- La necessità di esprimere valori unitari di stima utili a incentivare la richiesta e la compravendita di immobili nella frazione di Gai;

Considerati:

- I prezzi di mercato applicati per tipologie di fabbricati e terreni simili compravenduti di recente e di prezzo noto ricadenti nello stesso segmento di mercato attraverso la procedura sistematica di comparazione;
- I valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre dell'anno 2016, per la zona e la tipologia immobiliare o qualora non disponibili per limitrofe zone similari.

Tenute in debita considerazione le valutazioni sopra esposte, il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che in data odierna, il valore di mercato dei beni immobiliari di che trattasi, espressi per il parametro di riferimento (superficie commerciale - mq.) siano i seguenti:

- a) Subalterno 2 – unità commerciale € 300,00 / mq.;
- b) Subalterno 3 e 4 - unità a magazzino € 200,00 / mq.;
- c) Subalterno 5 - unità ad uso abitativo € 600,00 / mq.;
- d) Subalterno 6 – area unità ad uso autorimessa € 25,00 / mq.;
- e) Terreni con potenzialità edificatoria - particelle 646 e 17 € 25,00/ mq.;
- f) terreno agricolo - particella 57 € 4,50 / mq..

Le superfici commerciali dei singoli immobili, il valore della stima di ogni singolo immobile, la quota percentuale di proprietà del sig. [REDACTED] il valore di mercato della predetta quota sono riportati in dettaglio nel prospetto allegato.

- 11 -CONCLUSIONI -

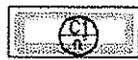
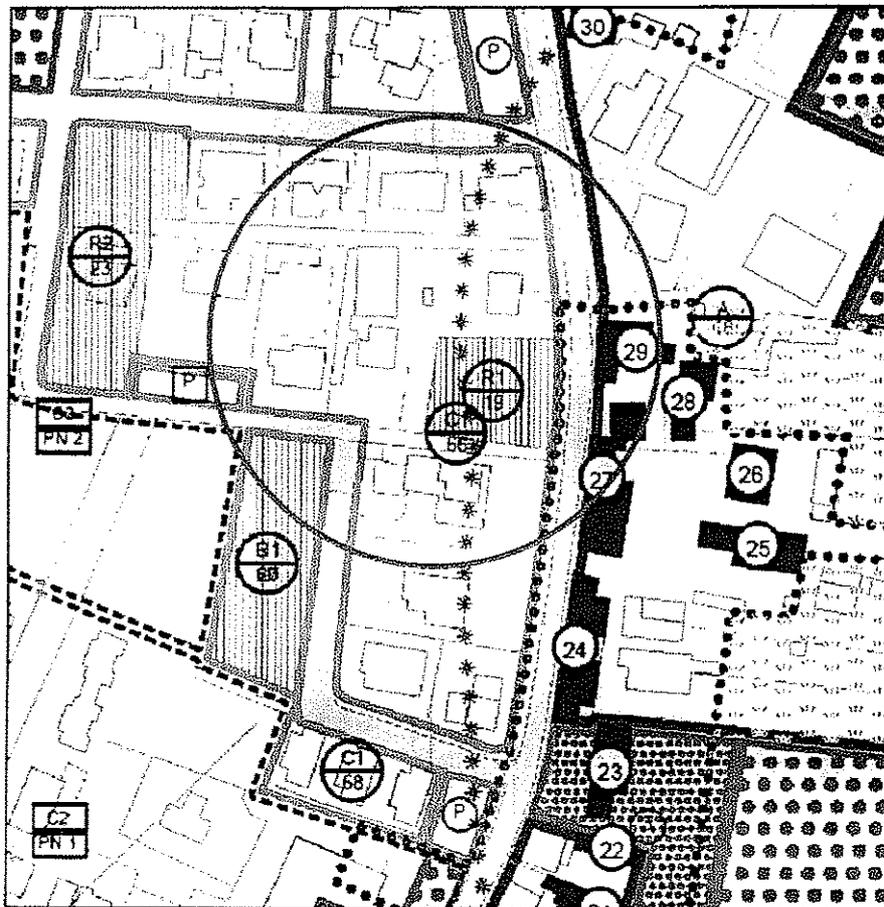
Per quanto concerne la stima del compendio immobiliare insistente nel territorio del Comune di Gruaro, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato in una libera compravendita, alla data della presente, decurtato del costo per la regolarizzazione edilizia del fabbricato, è pari a € 227.193,80= (duecentoventisettemilacentonovantare/80=). Il valore della quota di proprietà del sig. [REDACTED] invece, è pari a € 22.284,28= (ventiduemiladuecentottantaquattro/28)=.

Portogruaro, 7 agosto 2017

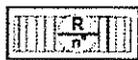


ALLEGATI:

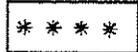
- Prospetto indici di calcolo e valori di stima;
- Estratto della tavola grafica del piano degli interventi (zonizzazione);
- Estratto della mappa catastale;
- Estratto delle norme tecniche di attuazione del Comune di Gruaro (zone C);
- Dimostrazione grafica superfici commerciali;
- Foto esplicative stato degli immobili;
- Planimetrie catastali.



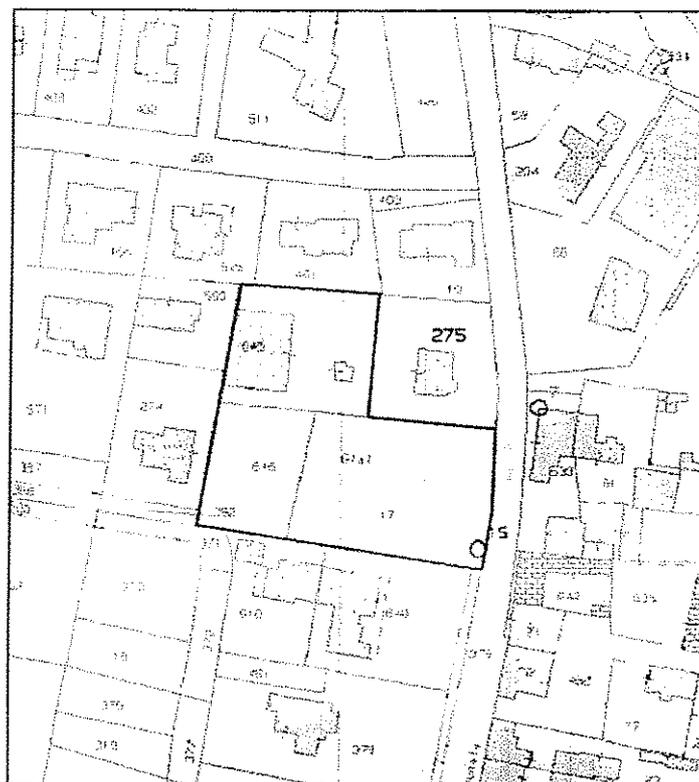
Zona C: Sottozona C1



Lotti residenziali interclusi



Vincolo fluviale



ESTRATTO CATASTALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 21 Zone C

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di cui all'articolo precedente.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio.
4. Per i tipi di intervento previsti si vedano le singole sottozone.
5. In relazione al grado di utilizzazione della superficie fondiaria le zone C vengono ripartite nelle seguenti sottozone:

C1 = Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

C2 = Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

Art. 22 Sottozone "C1"

1. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p., a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
2. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,30 mq/mq.
3. Nei lotti liberi residui non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione anche in più stacchi, secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;

R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case binate;

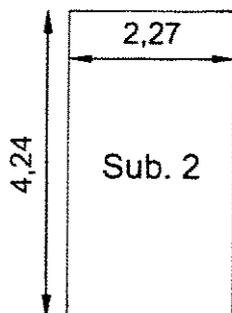
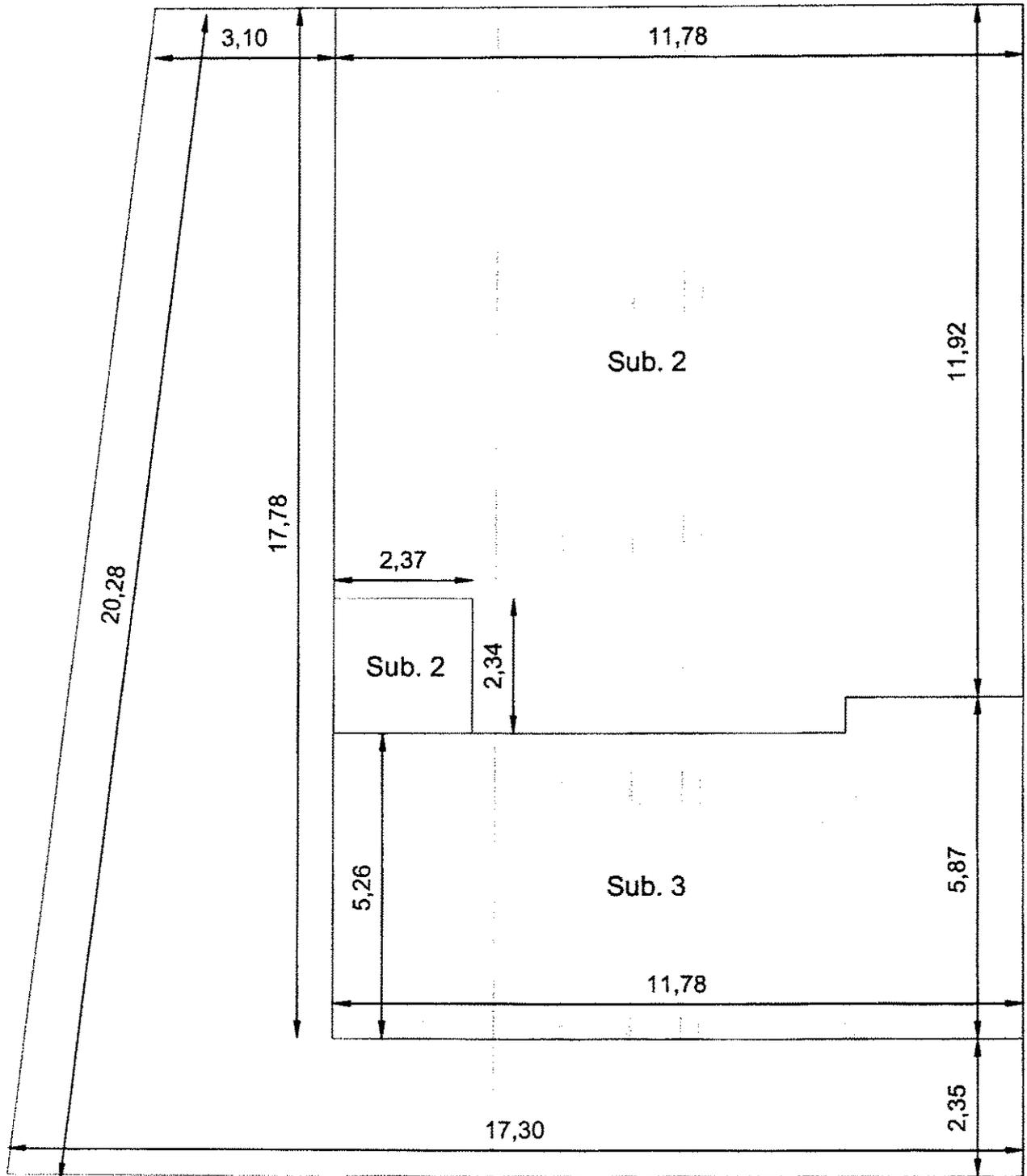
R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera;
4. Per la disciplina urbanistica della zona, ad esclusione dei lotti liberi di cui al comma precedente, valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria.
5. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A. vigenti: entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R. 61/85 le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.
6. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dai commi 1., 2., 3. e 4. del presente articolo.
7. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.
8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 degli "ambiti per edifici soggetti a disciplina particolareggiata": in tali ambiti in relazione alle distanze minime fra pareti di edifici, dal confine e dalla strada si applica il precedente art. 11.

**CLASSE I DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI:
VILLA**

Singola unità edilizia anche con più unità immobiliari edificata all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato.

Lotto minimo	=	mq. 1600
Superficie minima destinata a parco privato	=	40% della superficie del lotto
Superficie fondiaria massima	=	60% della superficie del lotto.
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo	=	0,35 mq./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria minimo	=	0,26 mq./mq.
Rapporto di copertura massimo	=	15 % della superficie del lotto.
Altezza massima dei fabbricati	=	PT + un piano abitabile (ml. 7,50)
Distanza minima tra i fabbricati	=	ml. 10,00.
Distanza minima dai confini del lotto	=	ml. 5,00 oppure a confine
Distanza minima dalle strade urbane di scorrimento all'esterno dei centri abitati	=	ml. 20,00
Distanza minima dalle strade urbane di quartiere o dalle strade locali nonché dalle strade urbane di scorrimento all'interno dei centri abitati	=	ml. 5,00
Parcheggi	=	è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, di cui almeno il 30% destinato a posto macchina coperto o garage, con un minimo di mq. 15 ed una quota parte destinata a piazzola di sosta ricavata all'ingresso del lotto, non inferiore a mq. 15.
Piani interrati	=	il perimetro massimo di eventuali piani interrati dovrà coincidere con quello dell'edificio.

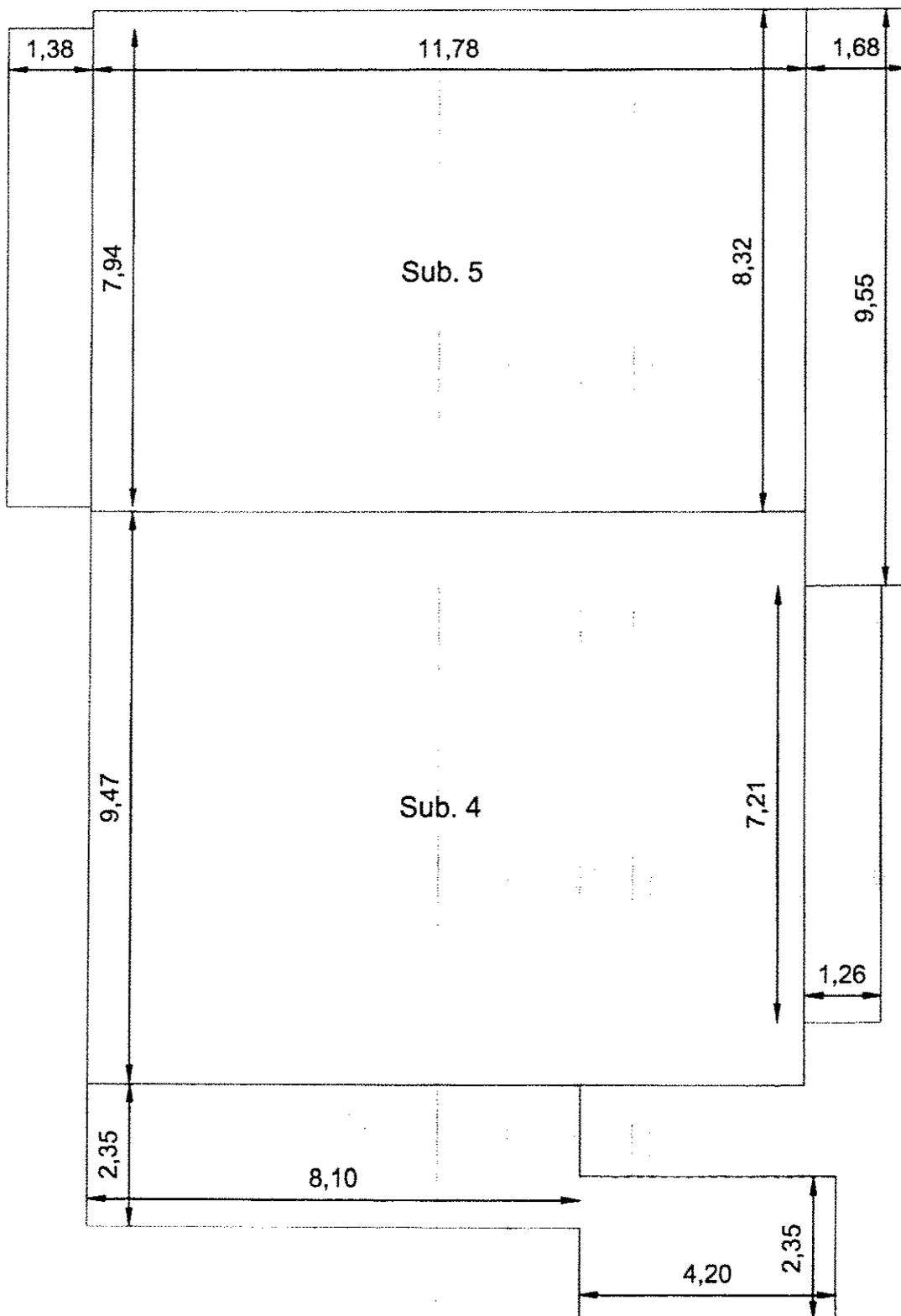
DIMOSTRAZIONE GRAFICA SUPERFICI COMMERCIALI
scala 1:100



PIANO TERRA

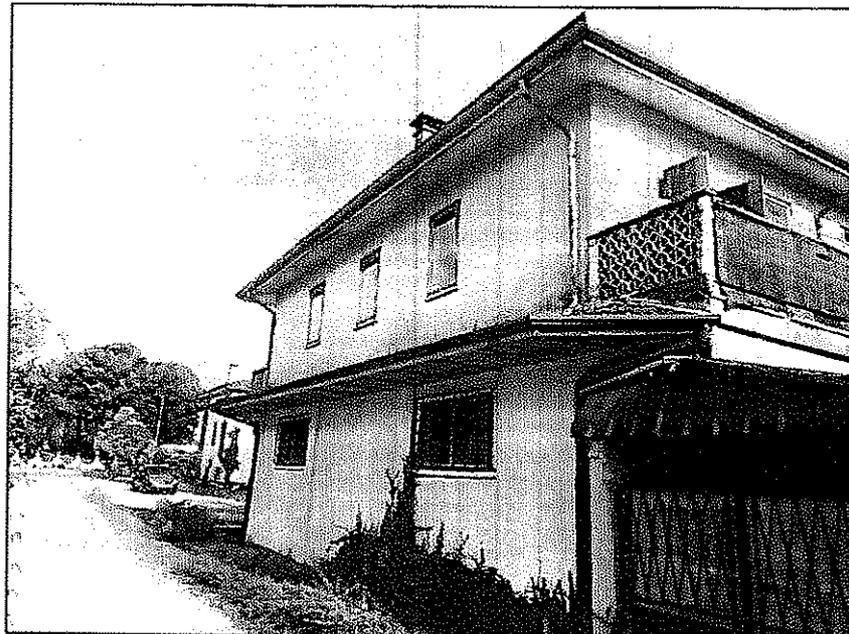
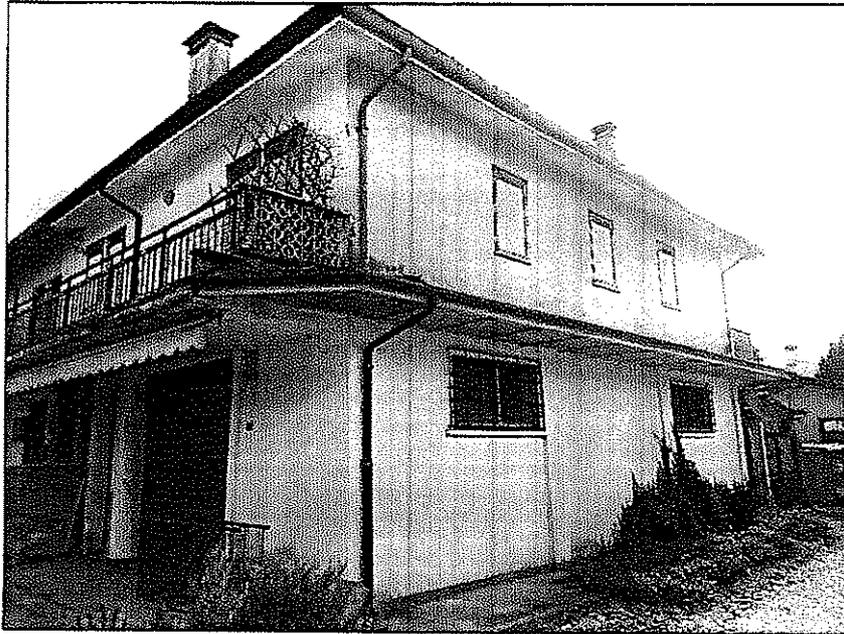
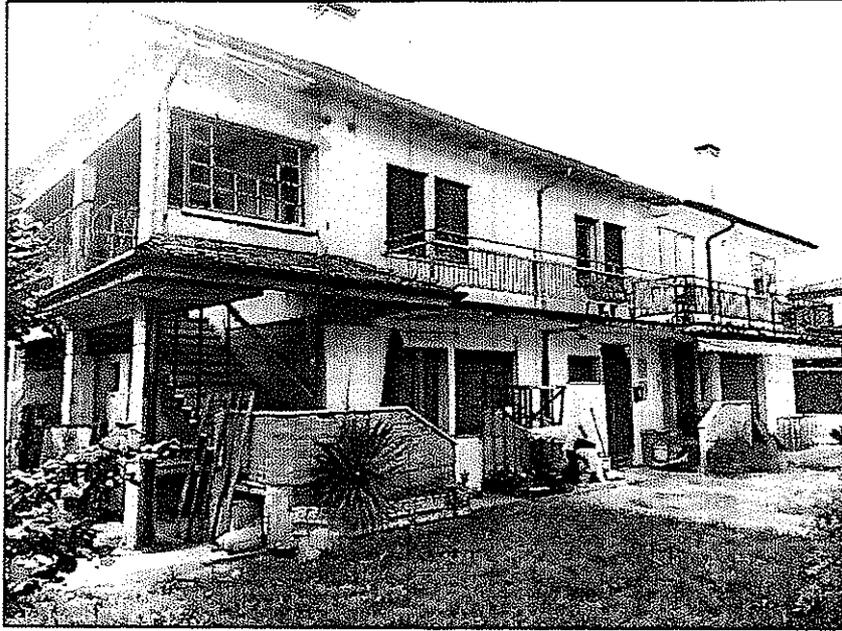
DIMOSTRAZIONE GRAFICA SUPERFICI COMMERCIALI

scala 1:100

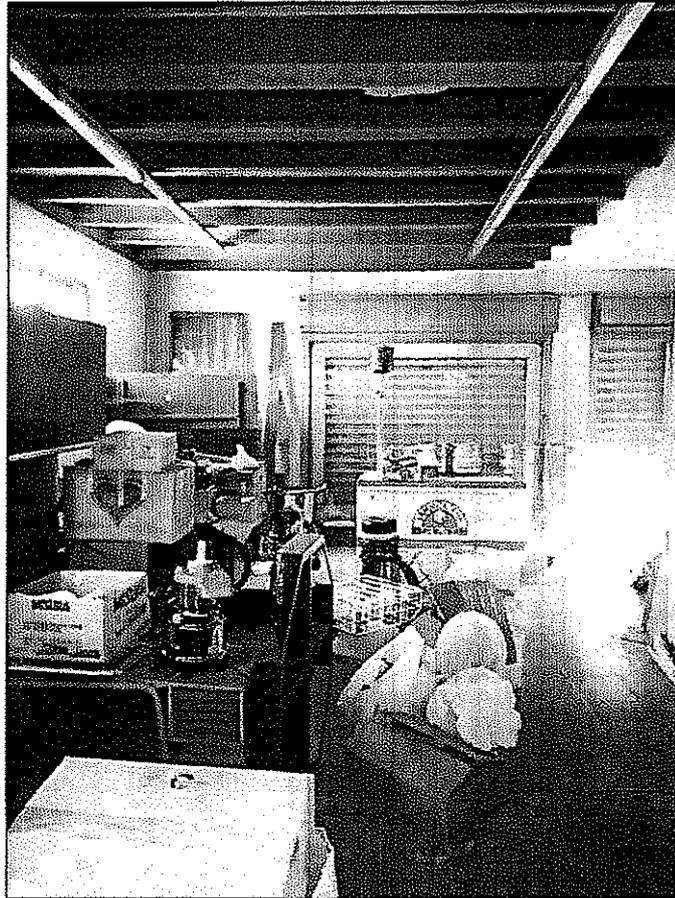


PIANO PRIMO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ESTERNE



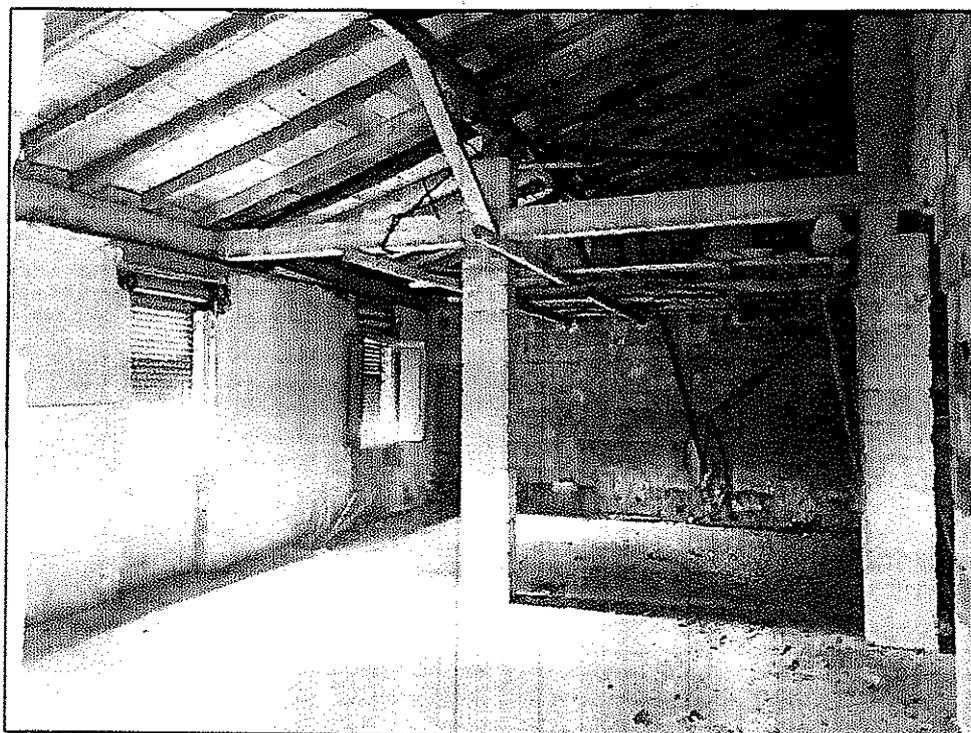
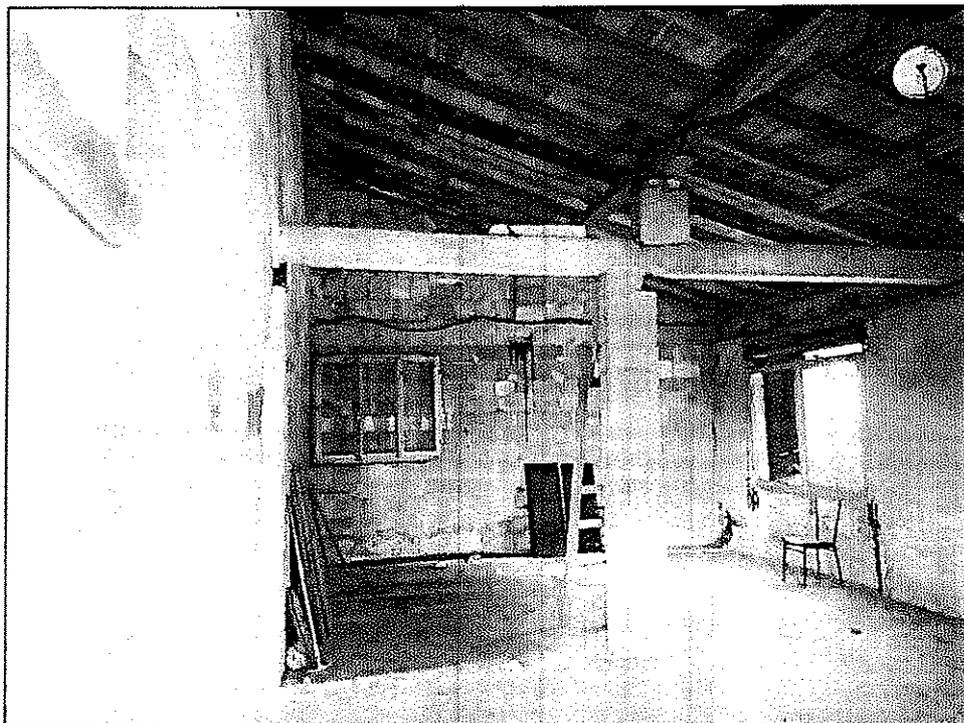
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 2



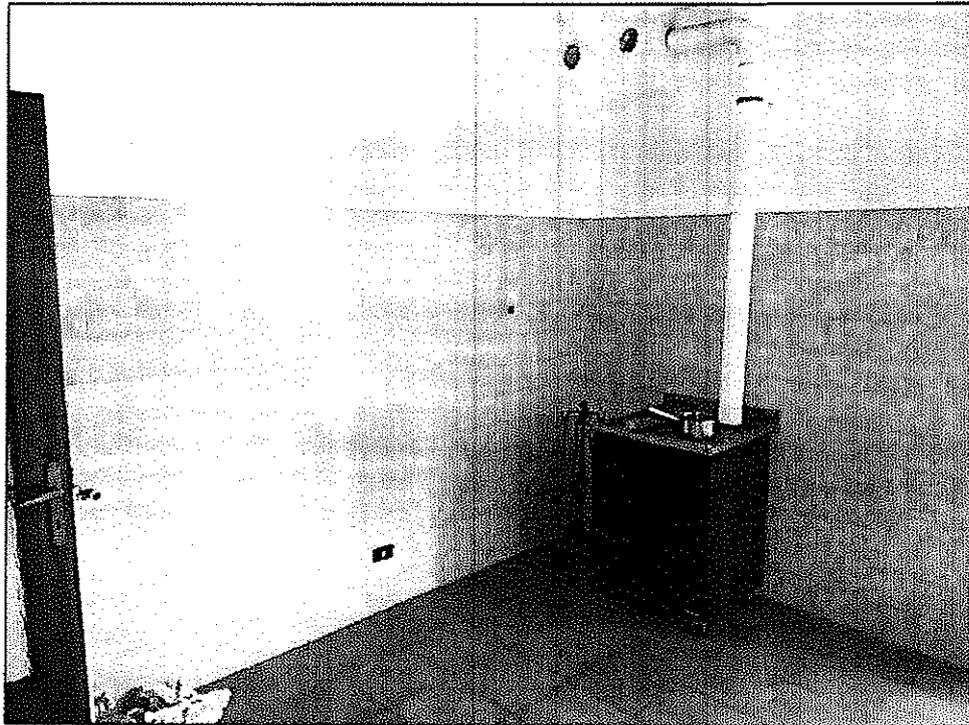
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 4

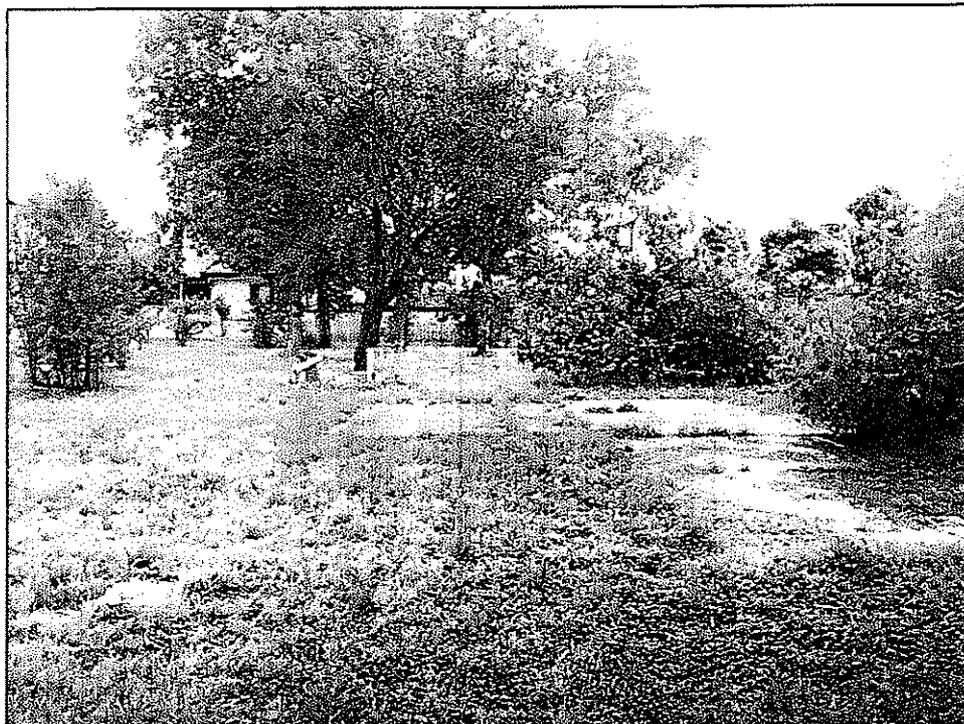


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SUB. 5

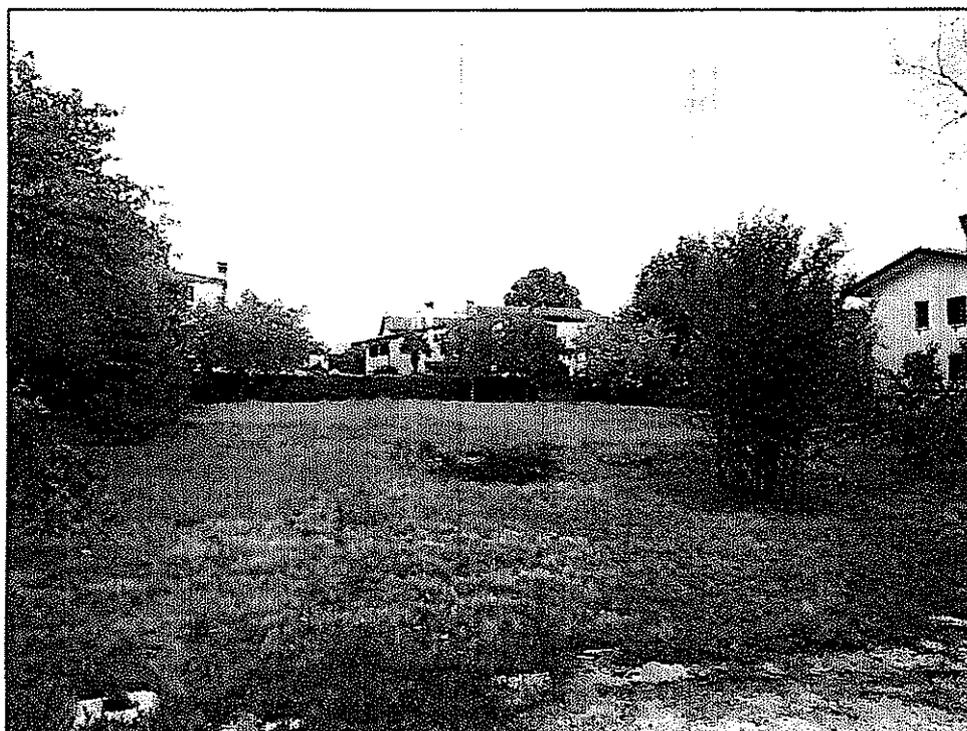


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

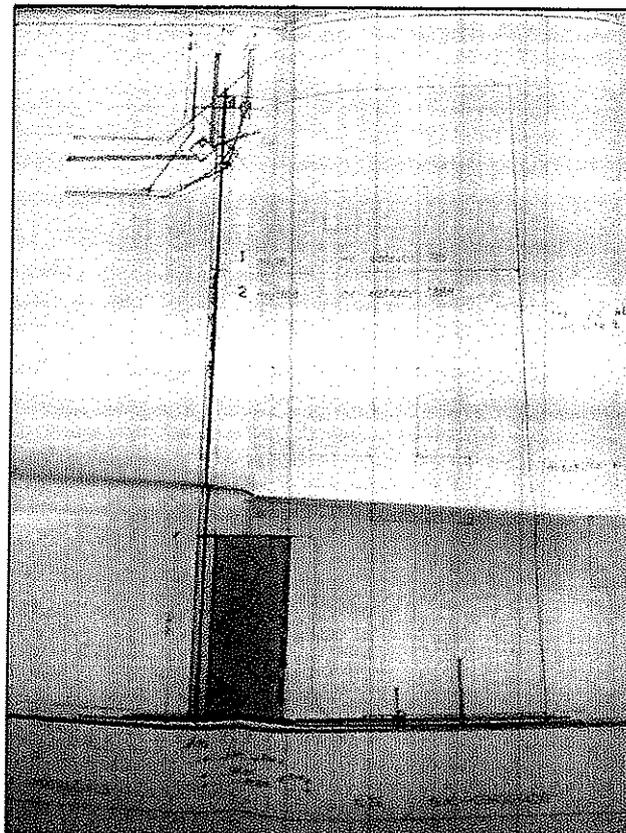
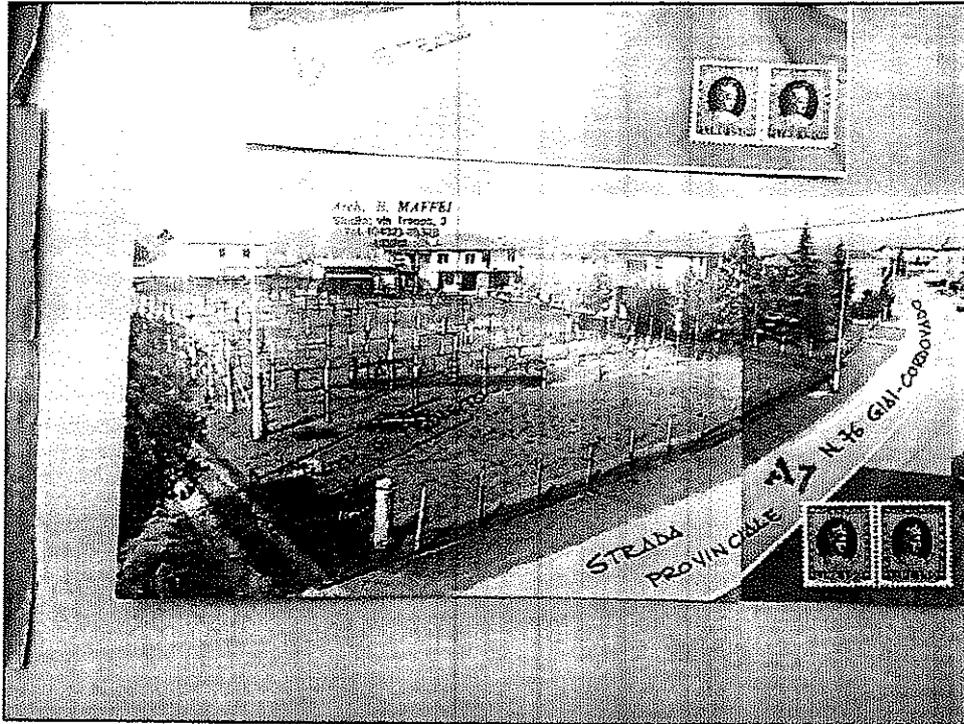
PARTICELLA 646

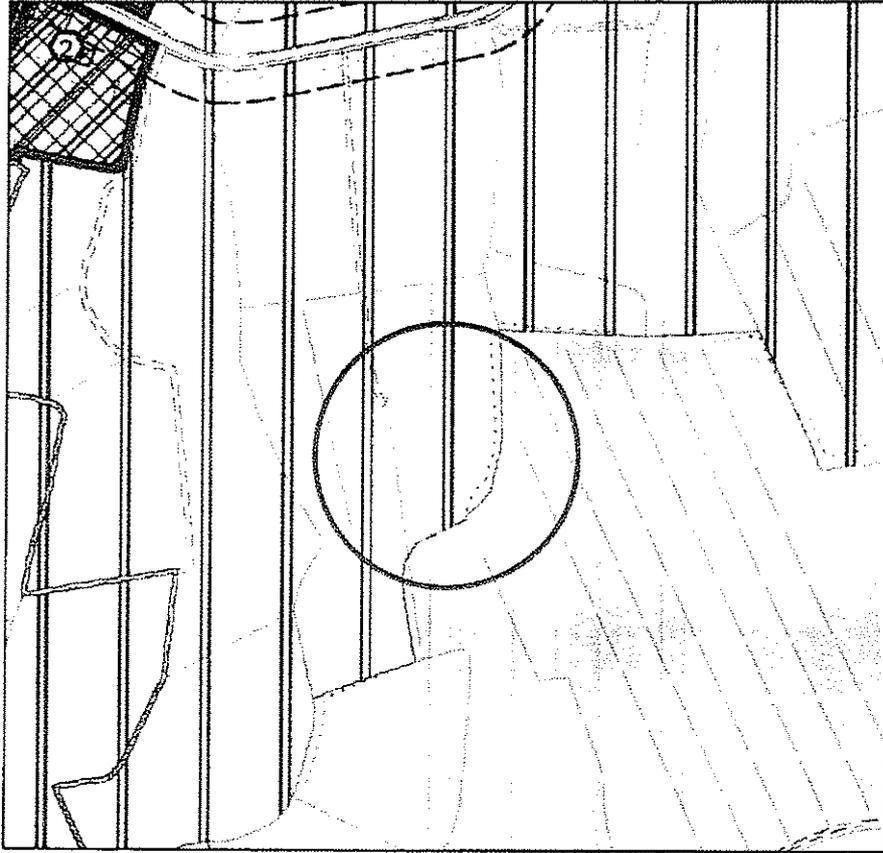


PARTICELLA 17

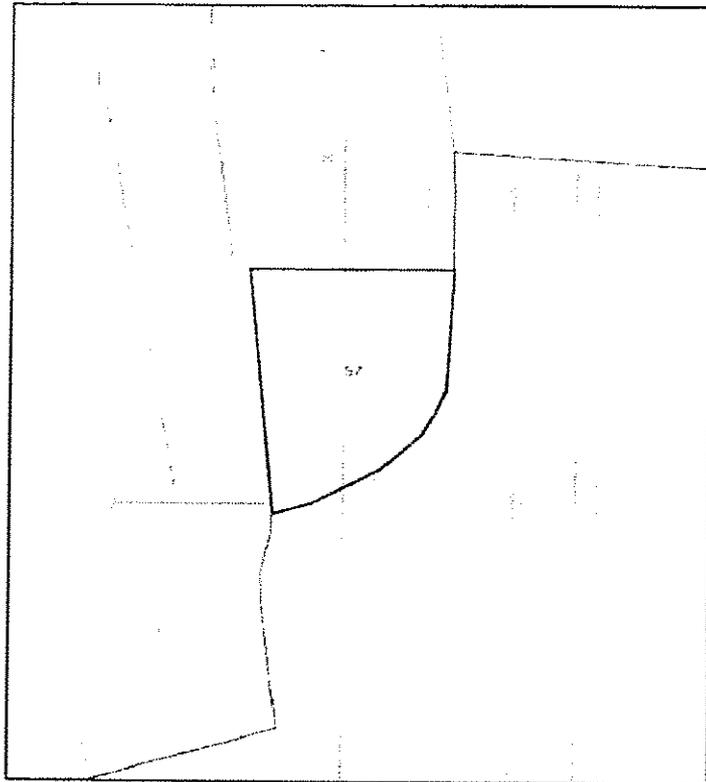


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SERVITU' DI PASSAGGIO
SU PARTICELLA 17 E 646 LATO SUD





ESTRATTO P.I. - Zona omogenea E2.2



ESTRATTO CATASTALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 27 Zone "E"

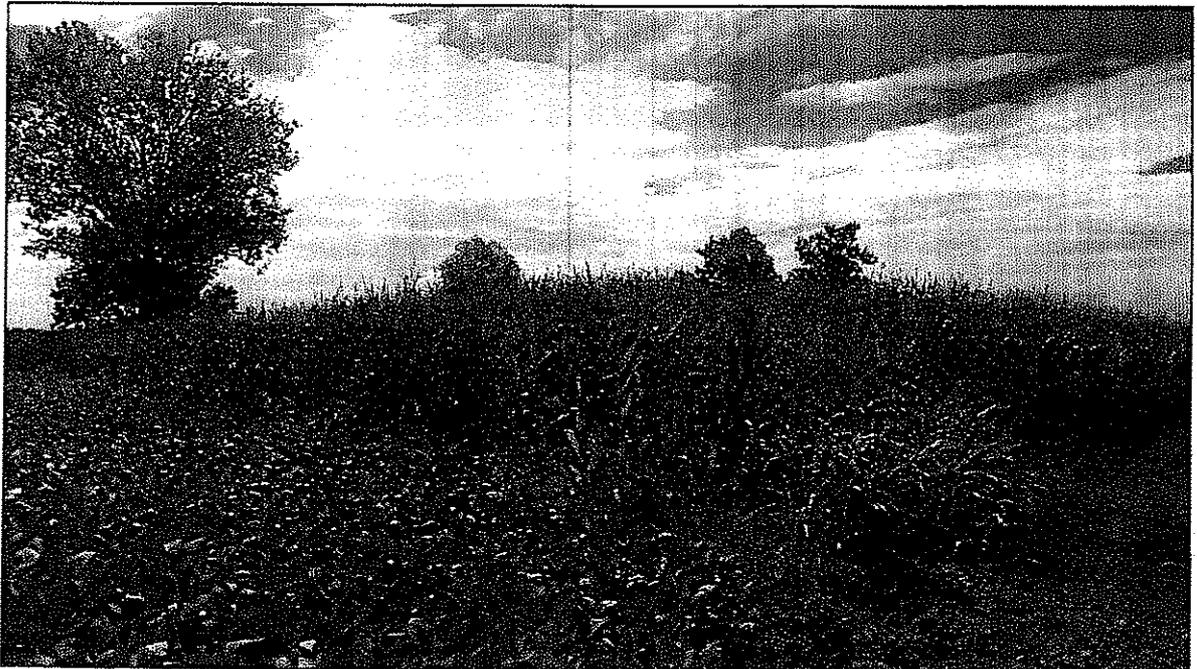
1. Sono zone agricole ai sensi e per gli effetti della legge Regionale 24 1985, quelle porzioni del territorio a vocazione e utilizzazione culturale, precisamente individuate come zone omogenee "E" nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 delle presenti norme. La zona omogenea "E" è suddivisa ai fini dell'applicazione delle presenti norme, nelle seguenti sottozone:
 - E1 = zona agricola di valore ambientale;
 - E2 = le zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende. A seconda dell'indirizzo produttivo prevalente, delle caratteristiche idrauliche e geomeccaniche dei terreni e del paesaggio agrario, le sottozone E2 vengono ripartite in:
 - E2.1 = zona ad elevata tutela aziendale, con obbligo di restauro paesistico;
 - E2.2 = zona ad elevata tutela aziendale, senza obbligo di restauro paesistico;
 - E3 = le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali, o misti, costituite da aree ove vi sia una elevata dispersione di fabbricati, in cui la conformazione dell'assetto insediativo renda ipotizzabili interventi per la realizzazione di aggregati abitativi ai sensi del comma 6 dell'art.11 della L.R. 24 1985.
 - E4 = sono gli aggregati abitativi di vecchio impianto ove prevalgono le tipologie insediative agricole, che costituiscono il presidio storico del territorio rurale. Tali aree sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

OMISSIS.....

Art. 28 Edificabilità nelle sottozone agricole E2

1. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24: le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
2. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 10 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale).
3. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 11 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico).
4. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 12 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per l'allevamento zootecnico-intensivo).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Dichiarazione protocollo n. VE0110542 del 30/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Iv Novembre

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 645

Subalterno: 2

Compilata da:
Zadro William

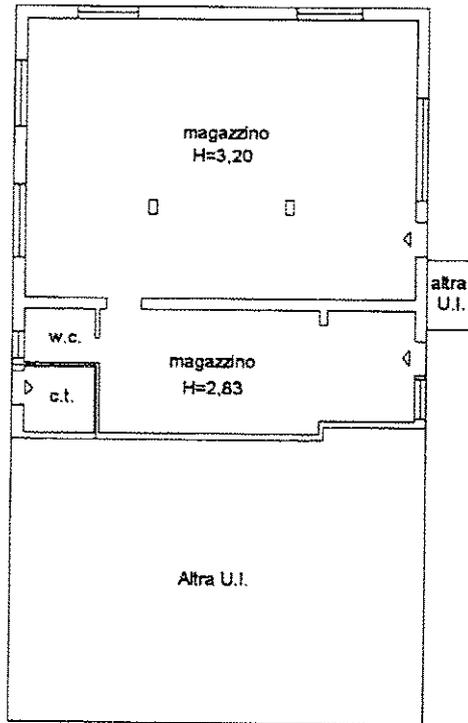
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1091

Scheda n. 1

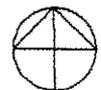
Scala 1:200



Pianta Piano Terra Sub. 2



Pianta Piano Terra Sub. 2
Hm=1,83



Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T13493 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 14 - Particella: 645 - Subalterno: 2 >
VIA IV NOVEMBRE n. 46 piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0110542 del 30/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruario

Via Iv Novembre

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 645

Subalterno: 3

Compilata da:

Zadro William

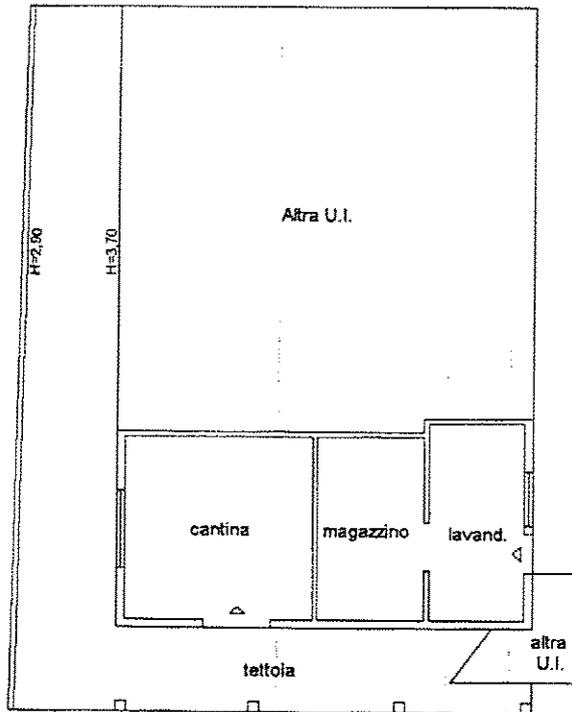
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1091

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta Piano Terra Sub.3 H=2.75

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T13494 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 14 - Particella: 645 - Subalterno: 3 >
VIA IV NOVEMBRE piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0110542 del 30/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 645

Subalterno: 4

Compilata da:
Zadro William

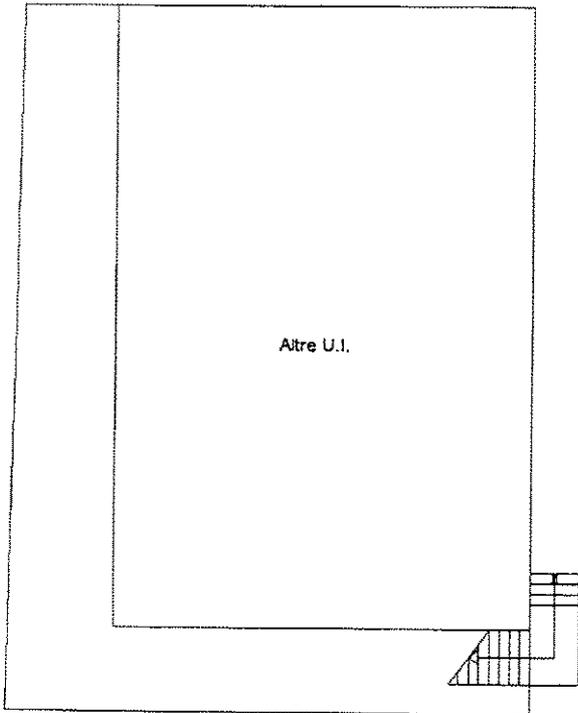
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

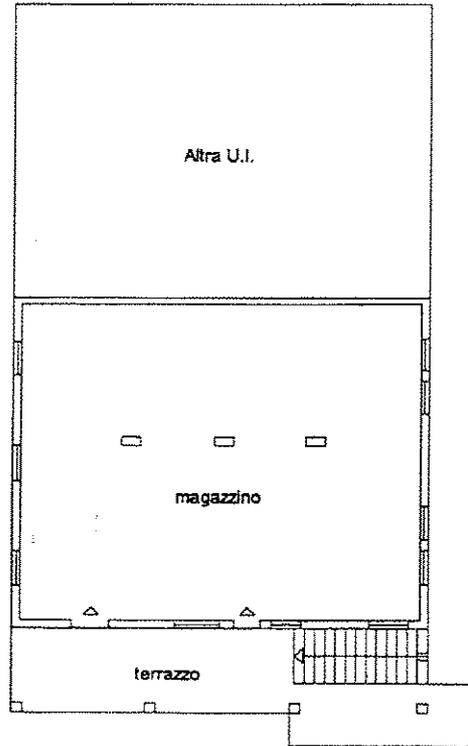
N. 1091

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta Piano Terra Sub.4



Pianta Piano Primo Sub.4 H=2.75

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 14 - Particella: 645 - Subalterno: 4 >
VIA IV NOVEMBRE piano: F-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T13495 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. VE0110542 del 30/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Iv Novembre

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 645
Subalterno: 5

Compilata da:
Zadro William

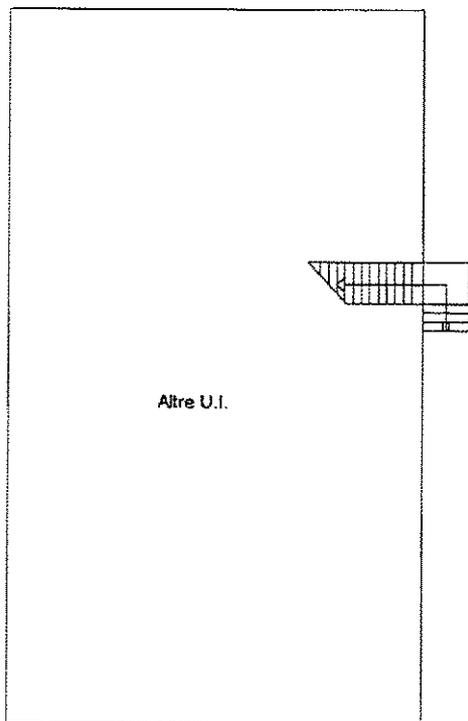
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

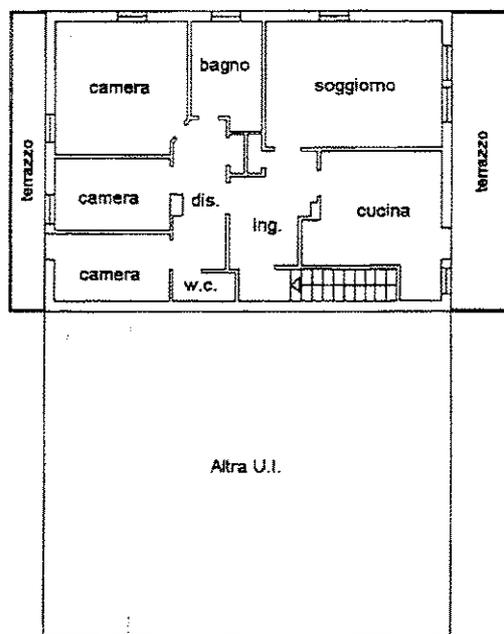
N. 1091

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta Piano Terra Sub. 5



Pianta Piano Primo Sub. 5 H=2,75

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T13496 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 14 - Particella: 645 - Subalterno: 5 >
VIA IV NOVEMBRE n. 48 piano: T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0110542 del 30/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Iv Novembre

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 645
Subalterno: 6

Compilata da:
Eadro William

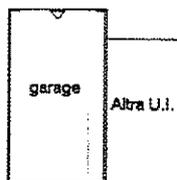
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1091

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta Piano Terra Sub.6 H=2,00

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T13498 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 14 - Particella: 645 - Subalterno: 6 >
VIA IV NOVEMBRE n. 46 piano: 1;