

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata scpa**

contro: 

N° Gen. Rep. **299/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via dello Stadio 20 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[REDACTED] delle Pertiche c.f. 01328600240, foglio 41, particella 159, subalterno 5, indirizzo via Sile n. 5, piano S1, comune Caorle, categoria D/3, rendita € 2.381,90

### 2. Possesso

**Bene:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata scpa

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non verificate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Sile n. 5 - 30021 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 178.000,00

Beni in **Caorle (Venezia)** cap 30021  
Via Sile n. 5

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in Caorle: 30021, Via Sile n. 5

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Immobiliare [redacted]

foglio 41, particella 159, subalterno 5, indirizzo via Sile n. 5, piano S1, comune Caorle,  
categoria D/3, rendita € 2381,90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile si trova nella zona balneare di Caorle

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, terziarie

**Attrazioni paesaggistiche:** zona balneare.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Caorle.

**Principali collegamenti pubblici:** linea urbana e extraurbana autobus, autostrada A4 casello di San Stino di Livenza (Km 30), stazione ferroviaria di Portogruaro (Km 38), aeroporto di Venezia (Km 50)

**Servizi offerti dalla zona:** assistenza sociale (sufficiente), attività commerciali al dettaglio (buone), banche e uffici postali (sufficienti), distributori di carburanti (sufficienti), farmacie (buone), istruzione (sufficiente), pronto soccorso (sufficiente nel periodo estivo), pubblica sicurezza (buona), uffici pubblici (sufficienti), strutture ricreative, culturali e sportive (sufficienti), area verdi (buone)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata scpa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Riccardo Speranza in data 07/08/2009 ai nn. 17618/6365 in data 02/09/2009 ai nn. 30972/6722; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata scpa contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a in data 13/11/2015 ai nn. 32024/22079.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.486,85 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10.573,69 €.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/12/1994.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Mammucari in data 12/05/1987 ai nn. 26879 - registrato a Treviso in data 28/05/1987 ai nn. 4556 - trascritto a Venezia in data 09/06/1987 ai nn. 11644/8592.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica società a rogito di notaio Giorgio Merone in data 06/12/1994 ai nn. 79888 - trascritto a Venezia in data 16/12/1994 ai nn. 25551/17673.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 296/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/12/1973 al n. 296/73

Numero pratica: 1583/20544

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento e cambio d'uso

Presentazione in data 31/07/1986

Rilascio in data 06/12/1995 al n. di prof. 1583

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1995

L'importo è stato saldato: SI.

**7.1 Conformità edilizia:****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;**

note: Per l'immobile oggetto di esecuzione è stata rilasciata l'agibilità con la destinazione d'uso a locale discoteca. Nello stato in cui si trova ora l'immobile e per le norme igienico-sanitarie vigenti, si ritiene non sia possibile riaprire al pubblico con la destinazione edilizia concessionata. Nello specifico, a seguito del colloquio con l'Azienda dei Servizi Sanitari di Portogruaro, l'immobile risulta privo della superficie illuminante, fattore essenziale per l'autorizzazione sanitaria per tale attività.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	vedi All.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un locale destinato negli anni '70 a discoteca, chiuso oramai da diversi anni, posto al piano interrato di una palazzina composta complessivamente da 34 abitazioni, 1 opificio, 5 negozi e 3 cantine. L'intero edificio si sviluppa sui fronti prospicienti via Sile e via Tagliamento. Il fabbricato è situato nella zona balneare di Caorle e fa parte del condominio "Cantiron" (foto 1-2) eretto nel mappale 159, confinante a Nord con il mappale 154, a est con il mappale 1108, a Ovest e a Sud con la via pubblica (ALL. 1).

**Distribuzione interna:**

Con riferimento alle schede ed all'estratto di mappa catastali (ALL. 1), agli elaborati grafici planimetrici (All.3) e all'ispezione interna ed esterna dei locali, si espone quanto segue:

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'ingresso posto al piano terra del condominio (foto 5), protetta da saracinesca priva di chiusura, attraverso la quale si raggiunge il vano scala (foto 6) che conduce direttamente al piano interrato.

Il locale è in grave stato di abbandono, in quanto è presente un considerevole grado di umidità (foto 17), dovuto soprattutto la presenza di acqua stagnante nel pavimento (foto 15), che ha deteriorato tutte le strutture verticali ed orizzontali in cartongesso (foto 7-8-9-10-13), (pareti divisorie e controsoffitti) che sono di fatto crollate (foto 14).

Il sopralluogo si è reso difficoltoso, in quanto non è presente nessun tipo di illuminazione (né naturale né artificiale) e le macerie sono distribuite in quasi tutti i locali, oltre alla presenza del vecchio mobilio della discoteca accatastato alla rinfusa (foto 27-28). Non si è potuto pertanto procedere alla misurazione delle dimensioni dei vari locali, alcuni non più esistenti in

quanto crollati.

Nelle pareti perimetrali si sono riscontrati ampie zone di distacco dell'intonaco (foto 16) nonché di muffe.

L'unità immobiliare ha un'uscita di emergenza sulla parte retrostante il condominio stesso; tale zona necessaria per l'evacuazione d'emergenza dal locale, presenta l'accatastamento di diversi materiali da discarica (foto 3-4); anche questa porta, è priva di sistemi di chiusura.

Nel magazzino adiacente all'unità eseguita che è di proprietà condominiale, è presente un pozzetto al cui interno è situata una pompa per il sollevamento dell'acqua presumibilmente di falda (foto 25), completamente ricolmo di acqua, il che fa pensare al mancato funzionamento della pompa stessa. Durante le operazioni peritali, si è potuto interloquire con alcuni condomini residenti che lamentano da molto tempo forti odori provenienti dall'unità eseguita, disagio per il quale, hanno fatto denuncia agli uffici sanitari.

#### Commerciabilità del bene:

Nel 1996 è stata rilasciata dal comune di Caorle l'agibilità per le opere oggetto della sanatoria presentata nel 1986 con la quale si autorizzava il locale ad uso discoteca; anche l'accatastamento conferma la stessa destinazione. Dai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del comune di Caorle, si conferma la possibilità di una riapertura della discoteca anche se ubicata al piano interrato, mentre dai colloqui intercorsi con l'Azienda Sanitaria di Portogruaro (di competenza per il comune di Caorle) si è riscontrata la mancanza del rispetto del parametro della superficie illuminante. Essendo il locale completamente interrato e privo di qualsiasi apertura idonea verso l'esterno e vista l'impossibilità di derogare alla normativa utilizzando sistemi artificiali, si è ritenuto, in fase di valutazione, di trattare questo locale, un tempo destinato a discoteca, al giorno d'oggi come magazzino.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **495,00**

#### Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata dalla ditta eseguita, presenta condizioni di cattivo stato, con acqua stagnante sul pavimento e pessimo odore. Le finiture, impianti e dotazioni sono parte deteriorate, parte crollate e non funzionanti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ex discoteca	sup reale lorda	1,00	495,00	€ 500,00

**495,00**

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criteri e fonti:

##### **Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale

e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica unità che per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

**Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, la sua ampia metratura al di fuori degli standard di normale appetibilità, di attribuire un valore al mq/€ di 500,00**

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) e operatori della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(box) min. € 1.200,00 / max € 1.600,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

**8.2 Valutazione corpi:**

**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ex discoteca	495,00	€ 500,00	€ 247.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 247.500,00

Valore Corpo € 247.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 247.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 247.500,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		495,00	€ 247.500,00	€ 247.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 61.875,00



Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 178.625,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 178.000,00

**Allegati**

- ALL. 1 – Documentazione catastale, estratto del p.r.g. e delle n.t.a.
- ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso e insussistenza di contratti d'affitto in corso
- ALL. 3 – Pratiche comunali
- ALL. 4 – Documentazione fotografica
- ALL. 5 – Atto di provenienza
- ALL. 6 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio
- ALL. 7 – Verbale d'accesso

**Recapito telefonico del legale rappresentante della ditta esecutata** [REDACTED]

Azzano Decimo 08-09-2016

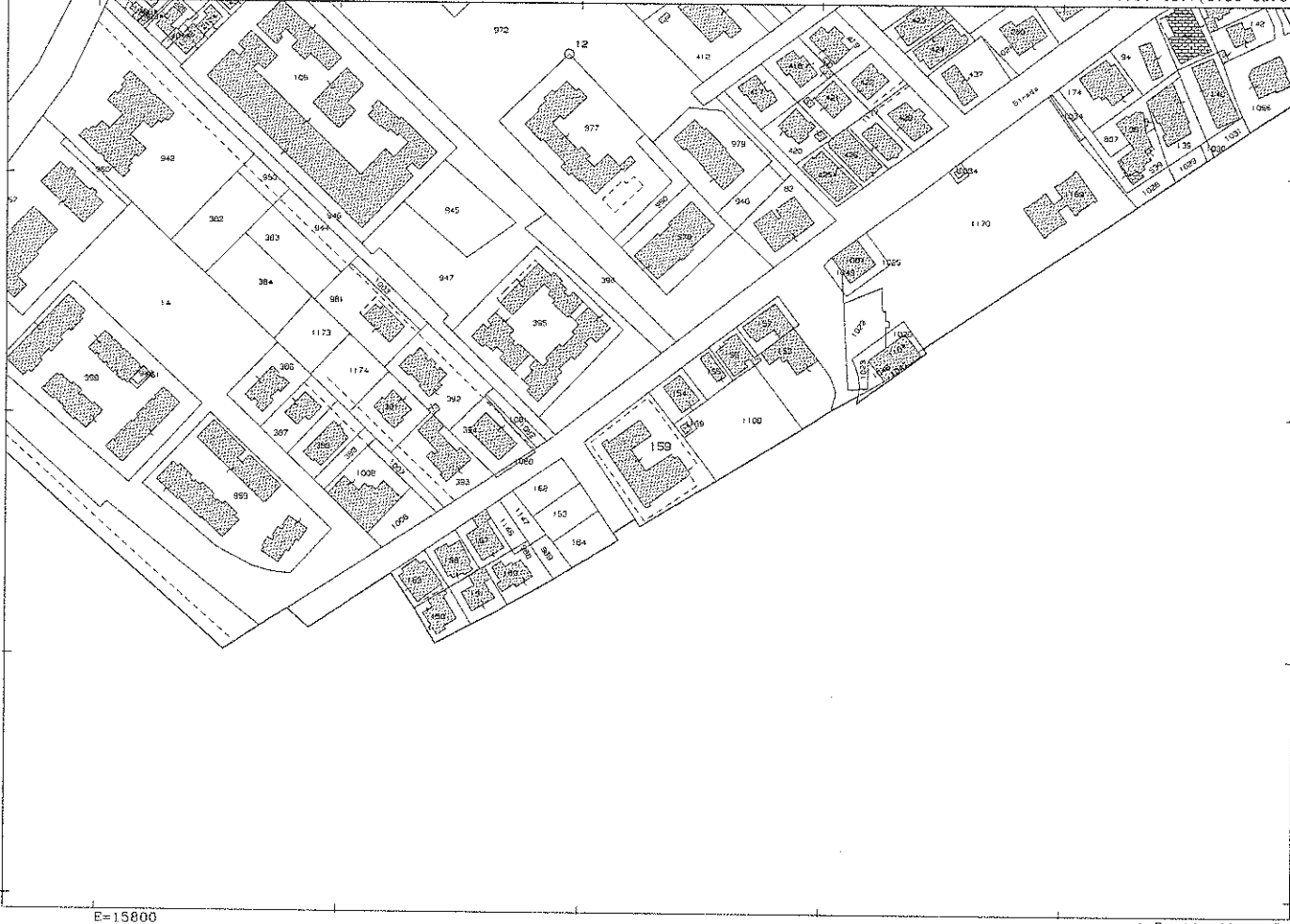
L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefania Schiavo**

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell' Esecuzione **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

Esecuzione immobiliare n. 299/15

**ALLEGATO 1**

- Documentazione catastale, estratto del p.r.g. e delle n.t.a.



N=40500

E=15800

16-Mag-2016 15:52:0  
ProL. n. 7239045/2016  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comuna: CAGOLE  
Foglio: 41

1 Particella: 159

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CAORLE ( Codice: B642)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 41 Particella: 159 Sub.: 5

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		41	159	5			D/3				Euro 2.381,90 L. 4.612.000	VARIAZIONE del 17/07/1995 in atti dal 16/11/1999 DIV DISTRIB- CLASSAMENTO (n. 13013.1/1995)
<b>Indirizzo</b>		VIA SILE n. 5 piano: S1;										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VERBALE del 09/12/1994 approvazione n. 144260 Voltura in atti dal 12/06/2001 Repertorio n.: 79888 Rogante: MERONE Sede: CAMPOSAMPIERO Registrazione: UR Sede: PADOVA n: 8433 del 09/12/1994 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2634.1/1995)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Elenco Immobili

### Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2016

Data: 30/08/2016 - Ora: 09:53:51

Visura N.: T57052

Pag. 1 - Segue

#### Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: CAORLE (B642) (VE)

Foglio: 41

Particella: 159

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
1	41	159	1		C/1	7	38 mq		353,26	664.000	VIA ADIGE, 17 Piano T	
2	41	159	2		C/1	7	44 mq	6177	409,03	792.000	VIA ADIGE, 19 Piano T	
3	41	159	3		C/1	7	47 mq		436,92	846.000	VIA SILE, 1 Piano T	
4	41	159	4		C/1	8	28 mq	1012023	303,68	588.000	VIA SILE, 3 Piano T	
5	41	159	5		D/3			1008097	2.381,90	4.612.000	VIA SILE, 5 Piano S1	
6	41	159	6		A/3	4	5,5 vani		213,04	412.500	VIA SILE, 7 Piano 1	
7	41	159	7		A/3	4	3 vani		116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
8	41	159	8		A/3	4	3 vani	6158	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
9	41	159	9		A/3	4	4 vani	6158	154,94	300.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
10	41	159	10		A/3	4	3 vani	6159	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
11	41	159	11		A/3	4	3 vani	6160	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
12	41	159	12		A/3	4	3 vani	6161	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
13	41	159	13		A/3	4	4 vani	6176	154,94	300.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
14	41	159	14		A/3	4	4 vani	6162	154,94	300.000	VIA SILE, 7 Piano 1	
15	41	159	15		A/3	4	5,5 vani	6175	213,04	412.500	VIA SILE, 7 Piano 2	
16	41	159	16		A/3	4	3 vani	6181	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 2	
17	41	159	17		A/3	4	3 vani	6163	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 2	
18	41	159	18		A/3	4	4 vani	6179	154,94	300.000	VIA SILE, 7 Piano 2	
19	41	159	19		A/3	4	3 vani	1011316	116,20	225.000	VIA SILE, Piano 2	
20	41	159	20		A/3	4	3 vani		116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 2	
21	41	159	21		A/3	4	4,5 vani	6164	174,30	337.500	VIA SILE, 7 Piano 2	
22	41	159	22		A/3	4	3 vani	6164	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 2	
23	41	159	23		A/3	4	4 vani	6165	154,94	300.000	VIA SILE, 7 Piano 2	
24	41	159	24		A/3	4	2,5 vani	1006770	96,84	187.500	VIA SILE, 7 Piano 3	
25	41	159	25					C				
26	41	159	26					C				
27	41	159	27					C				
28	41	159	28					C				
29	41	159	29		D/1				774,69	1.500.009	VIA TAGLIAMENTO, Piano S1	
30	41	159	30		C/2	10	9 mq	871	9,30	18.000	VIA SILE, Piano S1	

## Elenco Immobili

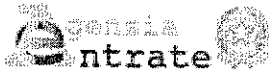
### Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2016

Data: 30/08/2016 - Ora: 09:53:51

Visura N.: T57052

Pag. 2 - Segue

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
31	41	159	31		C/6	6	14 mq		23,14	44.800	VIA TAGLIAMENTO, Piano S1
32	41	159	32		C/6	6	14 mq		23,14	44.800	VIA TAGLIAMENTO, Piano S1
33	41	159	33		C/6	1	180 mq	871	130,15	252.000	VIA TAGLIAMENTO, Piano S1
34	41	159	34		C/6	1	225 mq	871	162,68	315.000	VIA TAGLIAMENTO, Piano S1
35	41	159	35					C			
36	41	159	36		A/3	6	1,5 vani		80,57	156.000	VIA SILE, 7 Piano 3
37	41	159	37		A/3	6	1,5 vani		80,57	156.000	VIA SILE, 7 Piano 3
38	41	159	38		A/3	4	1,5 vani	1009097	58,10	112.500	VIA SILE, 7 Piano 3
39	41	159	39		A/3	4	2 vani		77,47	150.000	VIA SILE, 7 Piano 3
40	41	159	40		A/3	4	1,5 vani	6186	58,10	112.500	VIA SILE, 7 Piano 3
41	41	159	41		A/3	4	1,5 vani	6186	58,10	112.500	VIA SILE, 7 Piano 3
42	41	159	42		A/3	6	1,5 vani		80,57	156.000	VIA SILE, 7 Piano 3
43	41	159	43		A/3	4	3 vani	6188	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 3
44	41	159	44		A/3	4	1,5 vani	6188	58,10	112.500	VIA SILE, 7 Piano 3
45	41	159	45		A/3	5	1,5 vani	1009731	67,98	131.625	VIA SILE, 7 Piano 3
46	41	159	46		A/3	5	1,5 vani	1009731	67,98	131.625	VIA SILE, 7 Piano 3
47	41	159	47		A/3	4	1,5 vani	1006895	58,10	112.500	VIA SILE, Piano 3
48	41	159	48					C			
49	41	159	49					C			
50	41	159	50		A/3	4	1,5 vani	1007241	58,10	112.500	VIA SILE, 7 Piano 3
51	41	159	51		A/3	5	2,5 vani	1009183	113,30	219.375	VIA SILE, 7 Piano 3
52	41	159	52		C/2	10	7 mq	871	7,23	14.000	VIA SILE, Piano S1
53	41	159	53		C/2	11	8 mq	6191	9,92	19.200	VIA SILE, Piano T
54	41	159	54		A/3	4	3 vani	1008232	116,20	225.000	VIA SILE, 7 Piano 3
55	41	159	55		C/1	12	27 mq		543,83	1.053.000	VIA SILE, 9 Piano T
56	41	159	56					C			
57	41	159	57					C			
58	41	159	58					C			
59	41	159	59					C			
60	41	159	60					C			



## Elenco Immobili

### Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2016

Data: 30/08/2016 - Ora: 09:53:51

Visura N.: T57052

Pag. 3 - Fine

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Parità	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
61	41	159	61					C			
62	41	159	62		C/2	13	9 mq		15,80		30.600 VIA TAGLIAMENTO, 8 Piano S1
63	41	159	63		C/2	13	24 mq		42,14		81.600 VIA SILE, Piano S1
64	41	159	64					C			
65	41	159	65		C/2	13	25 mq		43,90		85.000 VIA TAGLIAMENTO, Piano S1
66	41	159	66					C			
67	41	159	67		C/2	13	13 mq		22,83		44.200 VIA TAGLIAMENTO, Piano S1
68	41	159	68					C			
69	41	159	69		C/1	12	35 mq		704,96		1.365.000 VIA TAGLIAMENTO, 10 Piano T
70	41	159	70		C/1	13	56 mq		1.330,39		2.576.000 VIA TAGLIAMENTO, 12 Piano S1-T
71	41	159	71		C/1	12	41 mq		825,81		1.599.000 VIA TAGLIAMENTO, SNC Piano T
72	41	159	72		C/3	6	56 mq		104,12		201.600 VIA TAGLIAMENTO, 6 Piano S1-T

Unità immobiliari n. 72      Tributi erariali: Euro 7,20

Visura telematica







- Verde privato;
- Aree demaniali.

Nelle tavole del P.R.G. sono inoltre graficamente individuati i seguenti limiti e perimetri:

- perimetro nuclei rurali;
- rispetto cimiteriale;
- limite di rispetto di impianti tecnologici;
- limite di servitù militare;
- limite di vincolo forestale;
- limite di vincolo ambientale;
- limiti delle zone boscate;
- limiti delle zone dunose.

*Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni di quelle a scala maggiore.*

## **ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE**

(Z.T.O. A, B, C1, C2)

### **ART. 11      NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE**

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali.

Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

### **ART. 12      CENTRO STORICO - (Z.T.O. A) - BENI CULTURALI**

Il P.R.G. individua con apposita grafia in scala 1:5000, 1:2000 ed 1:500 l'ambito comunale di cui alla Legge Regionale 80/1980 e definito Z.T.O. di tipo A ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

All'interno di questa zona sono consentite, ai sensi dell'80 comma dell'art. 28 della L.R. 61/85, solo opere di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;

così come definite all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, salvo limitazioni dovute ai singoli gradi di protezione.

Sono consentiti i *cambi di destinazione d'uso* nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli edifici del centro storico dagli specifici gradi di protezione.

Gli interventi di *nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica* di cui al punto e) dell'art. 31 della Legge 457/1978, nelle aree indicate dal Piano Regolatore Generale come appartenenti al centro storico, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero dell'area ad essi pertinente.

Gli interventi nel centro storico sono articolati per «unità edilizia» e sono regolati dalle presenti norme di carattere generale e particolare.

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento diretto, eccetto che negli ambiti, individuati nella planimetria di P.R.G. in scala 1:500, per i quali è obbligatoria la preventiva approvazione di un piano attuativo: gli interventi sulle unità immobiliari comprese nei suddetti ambiti sono disciplinati dalle Norme del presente articolo e, nel caso esista, dalle Norme di attuazione del Piano attuativo.

Gli edifici, e le aree di loro pertinenza, ricompresi nel Centro storico vengono classificati dal P.R.G. a mezzo di schede riepilogative, secondo il grado di protezione determinato in base ai loro valori d'arte, di storia, di cultura o semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

Sono inoltre indicate le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione rilevato, le destinazioni d'uso esistenti, le pertinenze scoperte e le parti di scoperto eventualmente da assoggettarsi ad uso pubblico nonchè gli interventi ammissibili secondo il grado di protezione assegnato, a cui dovrà fare riferimento l'intervento proposto nel progetto oggetto di concessione edilizia e/o autorizzazione.

Non sono consentite nel centro storico le «opere interne» di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni.

Gli edifici sono stati classificati con i seguenti gradi di protezione:

#### **Grado di protezione 1:**

edifici di notevole valore storico e artistico vincolati, o meno, dalla **Legge 1497/1939** e/o dalla **Legge 1089/1939**, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte (originale) interna ed esterna.

Gli interventi ammessi per questi edifici sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo.

#### **Grado di protezione 2:**

edifici di valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione di elementi originari interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo edilizio.

Gli interventi ammessi per questi edifici sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria solo relativamente ad opere interne;
- c) restauro e risanamento conservativo.

#### **Grado di protezione 3:**

edifici di valore storico ed artistico e/o ambientale di cui interessa la conservazione di elementi parziali, ovvero:

- 3a) di tutti gli elementi costitutivi esterni;
- 3b) di una parte degli elementi costitutivi esterni.

Gli interventi ammissibili su fabbricati con grado di protezione 3a) sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria solo per opere interne;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia solo relativamente alle opere interne al fabbricato.

Gli interventi ammissibili su fabbricati con grado di protezione 3b) sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria solo come opere di adeguamento alla preesistenza storica;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia con mantenimento della preesistenza storica.

#### **Grado di protezione 4:**

edifici privi di un valore storico, artistico di cui è ammessa la demolizione e ricostruzione sul sedime attuale, e di cui interessa la conservazione:

- 4a) dell'impianto planimetrico nel rapporto con i fabbricati limitrofi e della volumetria esistente;
- 4b) dell'impianto planimetrico nel rapporto con i fabbricati limitrofi e nel quale sono consentiti limitati ampliamenti anche tramite sopraelevazione fino all'altezza massima indicata nella cartografia di P.R.G. in scala 1:500.

In ambedue i casi sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

Limitatamente al caso 4b è ammesso l'intervento di nuova edificazione con ampliamento parziale.

#### **Grado di protezione 5:**

edifici privi di un valore storico, artistico od ambientale di cui è ammessa la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime del volume esistente (Voto Regionale) ovvero edifici con evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita e consigliata la demolizione.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) stralcio;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica a mezzo di Piano attuativo.

I citati gradi di protezione ed i relativi interventi ammessi si intendono applicabili, *in qualsiasi zona territoriale omogenea*, ai fabbricati oggetto di specifica individuazione negli elaborati di P.R.G.

I progetti dovranno essere accompagnati da una *relazione di analisi storico-critica esauriente e dettagliata* accompagnata da *documentazione fotografica* in quantità idonea ad individuare l'intervento ed il suo contesto ambientale.

I progetti dovranno indicare inoltre i *materiali utilizzati* per gli interventi su tali edifici i quali dovranno essere scelti nel rispetto della tradizione edilizia locale.

Particolare cura dovrà essere posta nella *scelta cromatica* dei prospetti di ciascun fabbricato, e delle parti interne di eventuale uso pubblico; dovrà fare riferimento ad una gamma di colori tipici della tradizione cromatica locale che si allega esemplificativamente alle presenti Norme e che diventerà vincolante solo dopo la definitiva approvazione da parte della Soprintendenza.

La tavolozza cromatica originale sarà messa a disposizione del pubblico nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Sindaco, previo parere della C.C.E., nell'adempimento delle proprie competenze potrà approvare il cromatismo proposto o imporre scelte cromatiche diverse in funzione di un corretto rapporto coi cromatismi dell'edificio circostante.

Dovranno essere preferibilmente mantenuti e/o ripristinati i cromatismi originali; sono comunque vietati i rivestimenti e cromatismi a base sintetica.

Per questa zona anche le *recinzioni*, le insegne, le tende, gli addobbi esterni, ecc., dovranno essere conseguenti al carattere storico-ambientale del contesto, fatta salva comunque la possibilità da parte del Comune di imporre soluzioni adeguate in coordinamento con altri interventi.

In tale zona è vigente l'obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere richieste con progetti oggetto di concessione edilizia.

Nella redazione dei piani attuativi delle seguenti specifiche zone valgono le seguenti indicazioni normative:

**Zona della Pescheria:**

In tale zona dovrà essere realizzato il mercato giornaliero, anche coperto, e dedicato preferibilmente a generi alimentari.

**Zona della Chiesa dell'Angelo:**

Sono ammesse le attrezzature private di interesse comune come previsto dal successivo art. 30.

**Zona del Municipio-ambito Via Roma:**

L'ambito è assoggettato alle previsioni di un Piano Attuativo approvato di cui si riconferma la validità.

Sono ammesse attività ricettive turistiche ed attività commerciali integrate con la funzione balneare ed urbana.

**Zona dell'ex Scuola Bafile-ambito di Piazza Matteotti:**

In tale zona è prevista la nuova sede Municipale con altri eventuali servizi ed uffici pubblici. Tali destinazioni potranno essere integrate e completate con altre anche di tipo terziario e residenziale in attuazione di un Piano attuativo.

I nuovi fabbricati all'interno delle suddette specifiche zone non dovranno superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (Voto Regionale).

**Beni culturali**

Il P.R.G. individua con apposita grafia in scala 1:5000 e 1:2000 i beni esistenti nell'ambito comunale, senza distinzione di Z.T.O. di appartenenza, di cui all'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24 e all'art. 28 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 che vengono assimilati, come vincolo, ai fabbricati della Z.T.O. di tipo A.

*Valgono per questi fabbricati i gradi di protezione e gli interventi su di essi previsti per i fabbricati del centro storico.*

E' sempre consentito all'interno di questi fabbricati di valore storico, architettonico e/o ambientale, anche se esistenti in zona agricola, il recupero della eventuale parte rustica ai fini residenziali e/o agrituristici, con o senza l'aumento del numero di unità immobiliari e comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato.

Il volume totale all'interno delle suddette specifiche zone non potrà superare il volume all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale (Voto Regionale).

**ART. 13            ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B)**

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono suddivise in zone:

- a) intensive (B1);
- b) semintensive (B2);
- c) semiestensive (B3);
- d) estensive (B4).

Valgono le seguenti norme:

**1) Indice di utilizzazione fondiaria:**

- B1: non superiore a 0,80 mq/mq;
- B2: non superiore a 0,70 mq/mq;
- B3: non superiore a 0,55 mq/mq;
- B4: non superiore a 0,40 mq/mq<sup>9</sup>.

**2) Altezza massima:**

- B1: ml 14
- B2: ml 13
- B3: ml 11
- B4: ml 10

**3) Distanza dal confine:**

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche<sup>10</sup>.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

**4) Distanza dalla strada:**

Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

- a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

**5) Distanza tra fabbricati:**

E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero:

**Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia:**

- a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente;
- b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.

## **ART. 14            ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Z.T.O. CI)**

Sono le zone, parzialmente edificate, adiacenti a nuclei urbani di residenza stabile per le quali appare improponibile, per l'alto numero delle proprietà interessate, la redazione di un piano urbanistico attuativo.

In queste zone sono consentite le destinazioni del precedente articolo 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Valgono le seguenti norme:

**1) Indice di utilizzazione fondiaria:**

non superiore a 0,3 mq/mq<sup>11</sup>.

**2) Altezza massima:** ml 10.

**3) Distanza dal confine:**

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche<sup>12</sup>. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

**4) Distanza dalla strada:**

<sup>9</sup> Testo modificato a seguito Variante 1.5 approvata con DCC 52/2015

<sup>10</sup> Testo inserito con Variante 1.6 al PI approvata con DCC 52/2015

<sup>11</sup> Testo modificato a seguito Variante 1.7 approvata con DCC 52/2015

<sup>12</sup> Testo inserito con Variante 1.8 al PI approvata con DCC 52/2015