



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **167/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2025 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +393407863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)**Lotto:** 001**Corpo:** Capannone**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**Dati Catastali:** [REDACTED] sede PORTOGRUARO (VE) (CF: [REDACTED]), foglio 24, particella 576, indirizzo PORTOGRUARO (VE) VIALE TREVISO n. 7, piano T, comune Portogruaro, categoria F/1, consistenza 420 m²,

[REDACTED] sede PORTOGRUARO (VE) (CF: [REDACTED]), foglio 24, particella 383, subalterno 8, indirizzo PORTOGRUARO(VE) VIALE TREVISO n. 7, piano T-1, comune Portogruaro, categoria D/8, classe Zona 2, rendita Euro: 17.265,50

2. Possesso**Bene:** Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)**Lotto:** 001**Corpo:** Capannone**Possesso:** Occupato dal debitore**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)**Lotto:** 001**Corpo:** Capannone**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)**Lotto:** 001**Corpo:** Capannone**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Beni:** Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)**Lotto:** 001**Corpo:** Capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)

Lotto: 001

Corpo: Capannone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)

Lotto: 001

Corpo: Capannone

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Treviso 7 - Portogruaro (VE)

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 1.019.200,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 05 Marzo 2025 (All. 1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relazione quanto segue:

In data 10 Marzo 2025 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, di comune accordo con il custode nominato, si sono sospesi i lavori di rilievo per l'assenza del rappresentante legale della società esecutata.

In data 26 Marzo 2025 si sono eseguiti quindi i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: capannone commerciale adibito a concessionaria di auto, con officina e magazzino ricambi.

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
Viale Treviso 7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Portogruaro (VE), Viale Treviso 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] sede PORTOGRUARO (VE) (CF: [REDACTED]), foglio 24, particella 576, indirizzo PORTOGRUARO(VE) VIALE TREVISO n. 7, piano T, comune Portogruaro, categoria F/1, consistenza 420 m²

Derivante da: 1. (ALTRE) del 02/10/2020 Pratica n. VE0078494 in atti dal 05/10/2020 COSTITUZIONE AREA URBANA (n.1308.1/2020)

Confini: Sud: mappale 383; Nord: Via Treviso; Ovest: mappale 223; Est: mappale 383.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] sede PORTOGRUARO (VE) (CF: [REDACTED]), foglio 24, particella 383, subalterno 8, indirizzo PORTOGRUARO(VE) VIALE TREVISO n. 7, piano T-1, comune Portogruaro, categoria D/8, classe Zona 2, rendita € Euro: 17.265,50

Derivante da: Atto del 14/07/2016 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 47679 - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA Nota presentata con Modello Unico n. 16045.1/2016 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 22/07/2016

Confini: Sud: mappale 222 Nord: Via Treviso e mappale 576 Ovest: mappale 389, 219, 223 Est: mappale 222

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano minime difformità catastali interne e consistenti nell'assenza, sulla planimetria catastale, di una parete di divisione tra l'area di consegna e l'area di vendita sul lato ovest del fabbricato, oltre ad un box ad uso ufficio ricavato nella stessa area. Manca inoltre l'indicazione di una porta tra le sale mostra.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Pratica DOCFA : € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/artigianali/industriali**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Pace.**Attrazioni storiche:** Duomo di Sant'Andrea, Chiesa di Sant'Agnese, Molini di Sant'Andrea, .**Principali collegamenti pubblici:** Fermata 104 1,2 km, Stazione Ferroviaria FS 1,5 Km, Aeroporto Treviso 60 Km, Aeroporto Venezia 75 Km, Autostrada A28 / E70 3,5 Km**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore**

Note: L'azienda proprietaria dell'immobile sta ivi operando con due lavoratori dipendenti.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 07/11/2024 ai nn. 38316/6023; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 80.300,23 ; Note: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone in data 4 novembre 2024, repert. n. 1802/2024.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Tribunale di Pordenone in data 14/10/2024 ai nn. 246 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/11/2024 ai nn. 40650/30096.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 09/07/2024 ai nn. 99; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/02/2025 ai nn. 4917/859; Importo ipoteca: € 6.151,00; Importo capitale: € 6.773,62.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 155; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/02/2025 ai nn. 4918/860; Importo ipoteca: € 17.859,10; Importo capitale: € 18.642,58.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 156; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/02/2025 ai nn. 4919/861; Importo ipoteca: € 29.854,60; Importo capitale: € 31.094,62.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di servitù perpetua di uso pubblico a favore di Comune di Portogruaro.; A rogito di Notaio Sioni in data 22/10/2020 ai nn. 53416/22904; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 11/11/2020 ai nn. 32711/22704; a peso dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro al fol. 24 mappale n. 576 - area urbana di mq. 420.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note: attestato di prestazione energetica redatto in data 19 aprile 2015, codice attestato n. 48778/2015, dal tecnico abilitato, Ing. Massimo Vidoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Udine al n. 11. Attestato con scadenza 19 aprile 2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/03/2001 al 14/07/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data 30/03/2001, ai nn. 15423; trascritto a Venezia, in data 05/04/2001, ai nn. 9986/6814.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/04/2001 al 14/07/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan, in data 26/04/2001, ai nn. 15549; trascritto a Venezia, in data 09/05/2001, ai nn. 13794/9528.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 14/07/2016, ai nn. 47679; registrato a Pordenone, in data 22/07/2016, ai nn. 7839; trascritto a Venezia, in data 22/07/2016, ai nn. 23776/16045.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5792/89

Tipo pratica: Concessione Edilizia per l'Esecuzione di Opere

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/1991 al n. di prot. 5792/89

Agibilità parziale in data 14/03/2001 al n. di prot. 12519/P

Numero pratica: 06252/P

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Voltura Concessione

Rilascio in data 29/04/1993 al n. di prot. 06252

Numero pratica: 06856/P

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Proroga del termine di fine lavori

Rilascio in data 22/04/1995 al n. di prot. 06856

Numero pratica: 16615/P

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Voltura concessione

Rilascio in data 13/10/1995 al n. di prot. 16615

Numero pratica: C9600647

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Prima Variante

Rilascio in data 09/05/1996 al n. prot. 7588/P

Agibilità parziale in data 07/08/1996 al n. di prot. 12838/P



Numero pratica: 19111/A
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Seconda variante
Rilascio in data 10/07/1996 al n. di prot. 19111



Numero pratica: 15135/A
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Presentazione in data 19/06/1997 al n. di prot. 15135/A



Numero pratica: 0006194
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Presentazione in data 16/02/2007 al n. di prot. 0006194



Numero pratica: 0026991
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Presentazione in data 06/08/2013 al n. di prot. 0033507
Rilascio in data 03/07/2015 al n. di prot. 0026991
NOTE: Primo rilascio in data 06/08/2013, protocollo n° 0033507



Numero pratica: 0025143
Tipo pratica: Proroga del termine di inizio lavori
Rilascio in data 04/07/2016 al n. di prot. 0025143




Numero pratica: 12838/P
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità parziale
Rilascio in data 07/08/1996 al n. di prot. 12838




Numero pratica: 0012519
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 14/03/2001 al n. di prot. 0012519




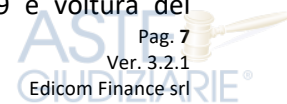
Numero pratica: 0152745 FVG009
Intestazione: 
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: costruzione di una recinzione a confine tra le due proprietà
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/08/2003 al n. di prot. 0037716
Rilascio in data 19/08/2003 al n. di prot. 39413



Numero pratica: 0026991
Intestazione: 
Tipo pratica: Voltura del permesso di costruire
Per lavori: cambio d'uso di parte del fabbricato e per opere edilizie eseguite sul fabbricato commerciale
Oggetto: Sanatoria
Rilascio in data 30/09/2016 al n. di prot. 0037581



Numero pratica: GPE C19/072
Intestazione: 
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: piccole modifiche interne e opere di completamento delle opere esterne relativi al PdC di rinnovo n. 26991 del 03/07/2015, proroga IL p. 25143 del 4/7/2019 e voltura del



30/9/2016 p. 0037581.

Presentazione in data 08/08/2019 al n. di prot. 0228496

Rilascio in data 12/09/2019 al n. di prot. 0039152

Numero pratica: 0480052

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata per l'agibilità

Per lavori: agibilità del fabbricato ad uso commerciale

Presentazione in data 06/10/2022 al n. di prot. 0480052

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione di cui si è reperita copia al Protocollo N.0032218/2023 del 01/08/2023, il Comune di Portogruaro sospende l'agibilità del fabbricato in attesa di ricezione documentazione.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime irregolarità nella distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: assenza parete divisoria area consegna da area vendita, assenza box ufficio.

SCIA in sanatoria: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n°4 del 17.01.2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014

Zona Omogenea: Zona Territoriale Omogenea D3 per attività Produttive e Servizi di Completamento, parzialmente gravata da Fascia di rispetto stradale;

Norme tecniche di attuazione:

ART. 28 – ZTO D3 PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio localizzate nel territorio comunale in aree già urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e sono destinate all'edificazione di immobili destinati ad attività produttive e commerciali sulle aree residue e alla sostituzione di quelli esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

2. Oltre a quanto previsto dal precedente Art. 27, comma 2 per le ZTO D2, con esclusione, però, delle attività insalubri o inquinanti, è consentito l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita ai sensi della LR 50/2012, di cui all'Art. 16, comma 2, lett. m) delle presenti NTO.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED convenzionato fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
4. Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo con la quale il proprietario o avente titolo si impegna a completare le opere di urbanizzazione e a cedere aree da rendere pubbliche o a vincolarne ad uso pubblico nella misura prevista per le opere di urbanizzazione primaria nelle zone di completamento ai sensi dell'Art. 7 delle presenti NTO, a seconda che si tratti di attività produttive o terziarie
5. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standard di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10%, e comunque nel limite massimo di 250 mq, della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione del PI.
6. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
 - a. Rc non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
 - b. Dc H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di non aedificandi o di non soprelevazione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati
 - c. Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - d. Ds m 10,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Nella ZTO D3 prossima alla rotonda di Summaga, l'area è quella indicata nei cartogrammi di PI. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono subordinate alla definizione di un programma di riordino della viabilità, da attuarsi con il concorso dei privati interessati.
9. Nella zona produttiva, commerciale e di servizio di S. Nicolò e nel perimetro di Summaga, oltre alle destinazioni d'uso previste per le ZTO D3, ai sensi del precedente comma 2, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'Art. 16, comma 2, lett. i), n), o), w).
10. Dovrà essere valutata, in sede di ampliamento delle attività commerciali nella porzione di ZTO D3 "Area commerciale di S. Nicolò" collocata più ad ovest, l'integrazione della viabilità di servizio alle stesse individuando una viabilità preferenziale di sostegno soprattutto per il traffico pesante. Dal punto di vista operativo ed esecutivo, tali opere di urbanizzazione potranno essere poste a carico dei vari soggetti attuatori, in relazione alle aree di proprietà e al dimensionamento degli interventi edilizi e/o commerciali previsti.
11. Tale integrazione della viabilità avverrà a titolo preferenziale secondo la direttrice evidenziata nelle tavole di PI con una geometria della tratta stradale da definirsi in sede esecutiva. In sede esecutiva potranno essere previste soluzioni viarie parzialmente diverse al fine di con-

seguire un risultato viabilistico maggiormente funzionale. La Sf minima per le nuove edificazioni è stabilita in mq 2.500.

12. La Giunta Comunale determina gli ambiti di progettazione unitaria o di convenzionamento unitario.
13. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D3 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.
14. Nell'ambito confinate a sud del comparto denominato Silos - ASL, in considerazione del contesto urbano limitrofo e delle contermini aree a destinazione residenziale - terziarie e servizi, a mezzo di accordo pubblico-privato con intervento edilizio convenzionato, è consentita anche la destinazione d'uso direzionale e residenziale, quest'ultima con la limitazione di cui alla ZTO D4. Garanzia di aree pubbliche ai sensi dell'Art. 7 delle presenti NTO.
15. Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, a tantum, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.

- Rischio sismico O.P.C.M. 3274/2003 : Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 3.5

- Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI (P1): Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 3.22

- Porzione in Infrastrutture viarie e fasce di rispetto: Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 3.25

- Porzione in Fasce di rispetto dai corsi d'acqua (LR 11/2004 art. 41 lett. g): Artt. NTA PAT: Art. 3.26

- Aree idonee a condizione F: Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 5.2.6

- Aree esondabili o ristagno idrico : Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 5.4

- Aree di riqualificazione e riconversione (n. 7): Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 7.5

- Aree con progetti pubblici prioritari: Artt. NTA di riferimento PAT: Art. 7.7.2

Art. 3.5 Rischio sismico

1. Secondo quanto disposto dall'OPCM 3274/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica", e successive integrazioni, il territorio del Comune di Portogruaro, è classificato in zona sismica 3, in cui il territorio può essere soggetto a scuotimenti modesti.
2. Secondo quanto disposto dalla nuova normativa sismica nazionale e regionale (con particolare riferimento alla DCR 67/2003, all'OPCM 3519/2006, al DM 14-01-2008 e circolare 617 del 02/02/2009, alla DGR 71/2008 e alla DGR 3308/2008), i progetti delle opere di ingegneria devono essere accompagnati da una caratterizzazione sismologica del suolo e del sottosuolo di fondazione sul quale avverrà la costruzione. La normativa individua nel parametro Vs30 (velocità media delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità) l'indicatore di eventuali coefficienti amplificativi locali dell'accelerazione sismica da impiegare nel calcolo strutturale delle opere. La distribuzione del campo di velocità è, in prima approssimazione, funzione della geologia dei corpi deposizionali più importanti.

I valori di pericolosità sismica per il territorio di Portogruaro, definiti secondo l'OPCM 3519/2006 ed espressi in termini di accelerazione massima del suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni, e riferita a suoli rigidi, ricadono nella classe 0,100-0,125 g per l'area più settentrionale del comune e 0,075-0,1000 g per quella più meridionale. Tale classificazione del territorio deriva dalla mappatura della pericolosità sismica redatta dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia di tutto il territorio italiano.

I livelli di sismicità risentibili nell'area di interesse sono dovuti all'attività proveniente da zone sismicamente più attive situate nell'Alto Trevigiano, Bellunese e Friuli.

Art. 3.22 1. Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al PAI

Il PTCP assume l'indicazione del Piano provinciale delle emergenze (Dlgs n. 112/98 e LR 11/01) della Provincia di Venezia (qui di seguito PPE) approvato con delibera del Consiglio Provinciale 2008/000041 del 07.06.2008 secondo il quale:

- tutto il territorio provinciale è strutturalmente assoggettato a fenomeni che possono determinare rischi idraulici;

- sono a pericolosità idraulica: relativamente ai comprensori di bonifica, le aree indicate come aree allagate negli ultimi cinque/sette anni; relativamente ai tratti terminali dei fiumi principali quelle indicate dai Progetti di Piano di Assetto Idrogeologico (PPAI) adottati o dai Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) approvati, come aree fluviali o come aree con pericolosità idraulica P1, P2 e P3 e P4. Il PAT riporta alla Tavola 1a le suddette aree sulla base delle indicazioni degli Allegati 19 e 21 del PPE.

2. Il PAT assume gli obiettivi del PPE e del PTCP di:

- salvaguardare la sicurezza di cose e persone;
- prevenire alterazioni della stabilità dell'ambiente fisico e naturale con particolare riferimento alle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, nonché alle aree instabili e molto instabili;
- migliorare il controllo delle condizioni di rischio idraulico promuovendo azioni che ne riducano le cause e organizzando le forme d'uso del territorio in termini di maggiore compatibilità con i fattori fisici legati al regime dei corsi d'acqua, dei sistemi di bonifica e della rete idraulica minore;
- promuovere un riassetto idraulico complessivo del territorio attraverso interventi di difesa attiva volti ad incrementare la capacità di invaso diffusa dei suoli con azioni diverse compreso l'utilizzo delle pertinenze degli ambiti fluviali come luoghi privilegiati per gli interventi di rinaturalizzazione;

DIRETTIVE PER LE AREE DI MITIGAZIONE E PER LA COMPENSAZIONE IDRAULICA

3. Il Comune d'intesa con gli Enti e le Autorità competenti in materia idraulica, in via prioritaria il Consorzio di Bonifica e il Genio Civile regionale, individua attraverso il Piano degli Interventi le aree che, in ragione delle loro caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e ambientali – considerata la loro localizzazione in riferimento agli insediamenti e alle infrastrutture esistenti e/o di progetto specificatamente inseriti all'interno del Piano degli interventi –, risultano idonee per svolgere una funzione di mitigazione e di compensazione idraulica.

4. Dette aree, ove risultino necessarie per il perseguimento degli obiettivi di riequilibrio idraulico, dovranno essere previste in modo da perseguire in modo integrato e compatibile, oltre a quelle idrauliche, anche finalità ambientali e ricreative.

5. Analoghe aree per l'espansione delle acque potranno essere previste nelle fasce laterali di infrastrutture, impianti o aree produttive anche mediante l'integrazione di funzione di barriera e di filtro per la mitigazione e la compensazione degli impatti.

DIRETTIVA "PIANO DELLE ACQUE"

6. Il Comune, d'intesa con la Provincia e con il Consorzio di bonifica competente, ha in corso la redazione del "Piano delle Acque" (secondo le Linee Guida riportate in appendice delle NTA del

PTCP) allo scopo di perseguire i seguenti obiettivi:

- integrare le analisi relative all'assetto del suolo con quelle di carattere idraulico e in particolare della rete idrografica minore;
- acquisire, anche con eventuali indagini integrative, il rilievo completo della rete idraulica di prima raccolta delle acque di pioggia a servizio delle aree già urbanizzate;
- individuare, con riferimento al territorio comunale, la rete scolante costituita da fiumi e corsi d'acqua di esclusiva competenza regionale, da corsi d'acqua in gestione ai Consorzi di bonifica, da corsi d'acqua in gestione ad altri soggetti pubblici, da condotte principali della rete comunale per le acque bianche o miste;
- individuare altresì le fossature private che incidono maggiormente sulla rete idraulica pubblica e che pertanto rivestono un carattere di interesse pubblico;
- determinare l'interazione tra la rete di fognatura e la rete di bonifica;
- individuare le principali criticità idrauliche dovute alla difficoltà di deflusso per carenze della rete minore (condotte per le acque bianche e fossi privati) e le misure da adottare per l'adeguamento della suddetta rete minore fino al recapito nella rete consorziale, da realizzare senza gravare ulteriormente sulla rete di valle. Tali adeguamenti dovranno essere successivamente oggetto di specifici accordi con i proprietari e potranno essere oggetto di formale dichiarazione di pubblica utilità;
- individuare le misure per favorire l'invaso delle acque piuttosto che il loro rapido allontanamento per non trasferire a valle i problemi idraulici;
- individuare i problemi idraulici del sistema di bonifica e le soluzioni nell'ambito del bacino idraulico;
- individuare i criteri per una corretta gestione e manutenzione della rete idrografica minore, al fine di garantire nel tempo la perfetta efficienza idraulica di ciascun collettore;
- individuare, anche integrando e specificando le richiamate Linee Guida, apposite "linee guida comunali" per la progettazione e realizzazione dei nuovi interventi edificatori che possano creare un aggravio della situazione di "rischio idraulico" presente nel territorio (tombinamenti, parcheggi, lottizzazioni ecc.).

PRESCRIZIONI

7. Fino alla redazione del Piano delle Acque di cui al comma precedente, qualsiasi intervento che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, dovrà essere compatibile con le "Linee Guida" riportate in appendice alle NTA del PTCP.

Art. 3.25 Infrastrutture viarie e fasce di rispetto

1. Il PAT individua, nella Tavola 1a, le aree costituenti il sedime delle infrastrutture viarie esistenti e di progetto (dopo l'approvazione del progetto definitivo) le relative fasce di protezione e rispetto.

Per le strade esterne ai centri abitati, individuate cartograficamente come viabilità esistente ma prive di fasce di rispetto si applica una fascia di 20 metri dal ciglio stradale. Variazioni di tracciato, in sede di progettazione esecutiva delle nuove infrastrutture previste dal PAT non costituisce variante al medesimo.

Per quanto riguarda l'autostrada A4 da potenziare, secondo quanto indicato da ANAS con nota in data 30-11-2007, tale fascia assume, in linea cautelativa, una larghezza di 75 m. Tale fascia sarà dettagliatamente individuata con la predisposizione del progetto esecutivo e sarà recepita nel Piano degli Interventi.

2. Il PAT individua inoltre nella tavola 4 un'ipotesi di tracciato di "strade locali di collegamento tra i centri di progetto". Per tali infrastrutture vale, a titolo cautelativo, una fascia di rispetto di 30 metri.

DIRETTIVE

3. Il Piano degli Interventi recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto del Nuovo Codice della Strada, D.lgs. 285/1992 art. 4) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
4. Il Piano degli Interventi completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto e le relative fasce di rispetto in base alla funzionalità delle stesse, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
5. Il Piano degli Interventi individua inoltre gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dalle presenti norme.
6. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina un credito edilizio.
7. A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
8. Il Piano degli Interventi individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo le modalità previste dalle presenti norme.

PRESCRIZIONI

9. Nella fascia di rispetto delle infrastrutture esistenti sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

Art. 3.26 1. Zone di tutela e fasce di rispetto dei corsi d'acqua (Lr 11/2004 art. 41 lettera g)

Il PAT individua, nella Tavola 1a le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali ai sensi della Lr 11/2004, art. 41, lettera g) e precisamente una fascia di profondità di:

- m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
- m 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani, dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali.

In tali zone di tutela si applicano le disposizioni del precedente art.3.12.

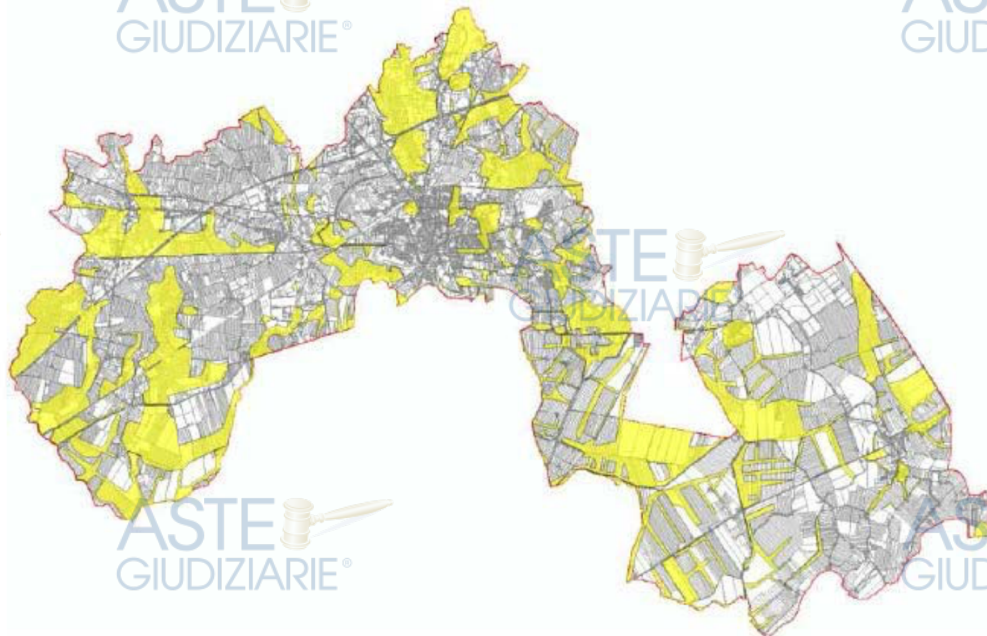
DIRETTIVE

2. Il Piano degli Interventi può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dall'art. 41, comma 1, lettera g) della Lr 11/2004, e dal PAT.
3. Il Piano degli Interventi individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dalle presenti norme.
4. A norma dell'art. 36 della Lr 11/2004, la demolizione di edifici legittimamente assentiti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo se finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina un credito edilizio.

PRESCRIZIONI

5. Le fasce di rispetto sono finalizzate alla tutela dei beni, infrastrutture e servizi e sono definite e regolate dalle specifiche disposizioni vigenti in materia:

- a. all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e nelle aree da PRG confermate dal PAT, si applicano le disposizioni del successivo art. 3.27;
- b. nella restante parte del territorio si applicano le disposizioni del vigente Piano degli Interventi.

Art. 5.2.6 Aree idonee a condizione F

1. "Aree allagate negli ultimi anni, registrate dal Consorzio di Bonifica Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento"

Nel territorio comunale di Portogruaro sono state delimitate le aree esondabili o a ristagno idrico recependo le aree soggette ad allagamento negli ultimi 5-7 anni e le aree allagate nel 2008 registrate dal Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento". Tali aree devono essere considerate delimitate dal perimetro delle aree esondabili o a ristagno idrico rappresentate nel tema Aree a dissesto idrogeologico e si presentano localmente intersecate con le aree idonee a condizione A-E relative ad aspetti geologici. Nelle aree caratterizzate esclusivamente dalla condizione F, i terreni appaiono costituiti, in larga parte, da materiali di antica pianura pleniglaciale prevalentemente limoso argillosi con variabili porzioni sabbiose (si veda la descrizione litologica delle Aree Idonee).

SPECIFICHE TECNICHE

2. In tali aree l'urbanizzazione è da considerarsi possibile a condizione che:

- Vengano identificate specificatamente le cause di ogni situazione di fragilità idraulica presente di concerto con il Consorzio di Bonifica, prevedendo sempre di analizzare anche le condizioni al contorno che possono determinarla;
- Si determini se tali cause di fragilità derivano da insufficienze della rete strutturale di bonifica, da situazioni locali di cattiva manutenzione della rete di bonifica, intasamenti delle luci dei canali di scolo, ecc. che possono essere facilmente risolte prima di trasformare l'area interessata, o da carenze/insufficienze della rete privata o comunale prima del recapito nei collettori di bonifica;
- Si verifichi presso il Consorzio di Bonifica se le cause e le aree individuate come soggette ad allagamento o a ristagno idrico, al momento della redazione della Carta delle Fragilità del presente PAT, sussistano e versino ancora in tale condizione quando si prevederà di trasformare una determinata zona;

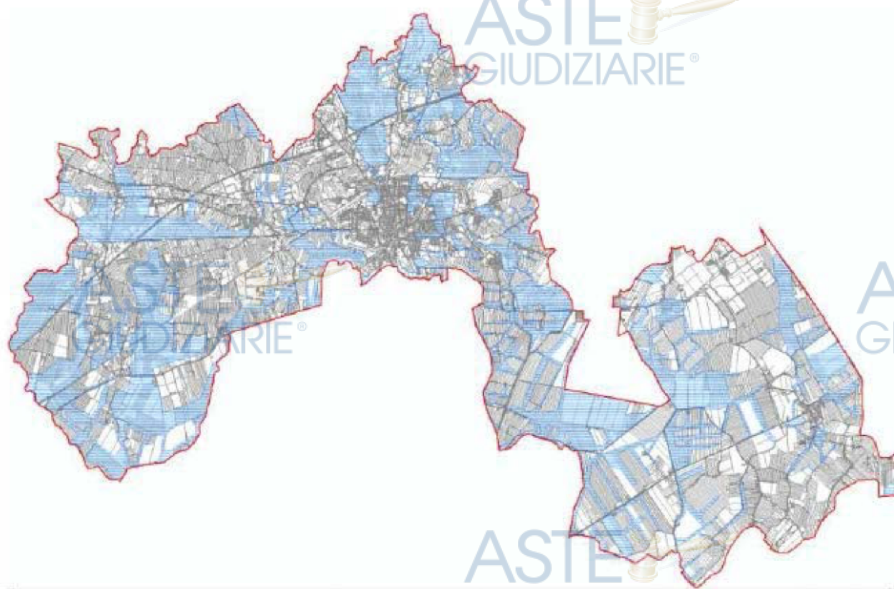
- Si preveda, nel caso in cui le problematiche idrauliche siano ancora presenti, di progettare e realizzare di concerto con il Consorzio di Bonifica, precedentemente o in concomitanza con le nuove opere edilizie, interventi di sistemazione o adeguamento idraulico dell'area;
- Le trasformazioni previste tengano conto di eventuali progetti di sistemazione idraulica già in essere o previsti dal Consorzio di Bonifica, e siano adattate agli stessi. La realizzazione dei progetti del Consorzio di Bonifica, volti a migliorare o a risolvere le condizioni di sofferenza idraulica, inoltre, dovrà avere la precedenza sulle successive trasformazioni urbanistiche previste.

Sarebbe inoltre opportuno che preliminarmente ai diversi interventi urbanistici, preferibilmente nell'ambito di una attività organica condotta dal Comune, alla quale il Consorzio di Bonifica può dare il suo supporto tecnico, siano rilevati e studiati tutti i tratti di rete acque bianche in condotta o a cielo aperto interessati. La realizzazione di locali a quote inferiori al piano stradale deve essere in linea di massima limitata ai casi in cui non siano praticabili soluzioni alternative. In tali situazioni, comunque, si ritiene necessaria la realizzazione di idonei interventi di impermeabilizzazione dei locali alle acque esterne, la protezione idraulica in corrispondenza degli accessi e la dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque interne fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale.

Nelle aree caratterizzate esclusivamente dalla condizione F, data la loro idoneità geologica, non vengono date particolari specifiche tecniche, ma si ricorda che qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda una interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica elaborata per il PAT e nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 pubblicato su S.O. n. 30 alla G.U. 4 febbraio 2008, n. 29, Cap. 6 "Progettazione geotecnica", in vigore in regime transitorio con proroga al 30 giugno 2009 come previsto nel ddl 1305 di conversione in legge del decreto legge 30 dicembre 2008 n. 207, e successive modifiche e aggiornamenti.

Nelle aree di intersezione tra la condizione F e le condizioni A-E relative ad aspetti geologico-geotecnici valgono entrambe le specifiche tecniche presenti relative alle diverse tematiche - geologiche e idrauliche - che caratterizzano la zona.

Art. 5.4 Aree esondabili o a ristagno idrico



1. Le aree soggette a dissesto idrogeologico sono state delimitate in base alle voci di legenda presenti negli aggiornamenti pubblicati nel sito internet della Regione Veneto degli atti di indirizzo della L.R. 11/2004. Nel territorio comunale di Portogruaro sono state delimitate le aree esondabili o a ristagno idrico recependo le aree soggette ad allagamento negli ultimi 5-7 anni e le aree allagate nel 2008 registrate dal Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento".

SPECIFICHE TECNICHE

2. In tali aree l'urbanizzazione è da considerarsi possibile a condizione che:

- Vengano identificate specificatamente le cause di ogni situazione di fragilità idraulica presente di concerto con il Consorzio di Bonifica, prevedendo sempre di analizzare anche le condizioni al contorno che possono determinarla;
- Si determini se tali cause di fragilità derivano da insufficienze della rete strutturale di bonifica, da situazioni locali di cattiva manutenzione della rete di bonifica, intasamenti delle luci dei canali di scolo, ecc. che possono essere facilmente risolte prima di trasformare l'area interessata, o da carenze/insufficienze della rete privata o comunale prima del recapito nei collettori di bonifica;
- Si verifichi presso il Consorzio di Bonifica se le cause e le aree individuate come soggette ad allagamento o a ristagno idrico, al momento della redazione della Carta delle Fragilità del presente PAT, sussistano e versino ancora in tale condizione quando si prevederà di trasformare una determinata zona;
- Si preveda, nel caso in cui le problematiche idrauliche siano ancora presenti, di progettare e realizzare di concerto con il Consorzio di Bonifica, precedentemente o in concomitanza con le nuove opere edilizie, interventi di sistemazione o adeguamento idraulico dell'area;
- Le trasformazioni previste tengano conto di eventuali progetti di sistemazione idraulica già in essere o previsti dal Consorzio di Bonifica, e siano adattate agli stessi. La realizzazione dei progetti del Consorzio di Bonifica, volti a migliorare o a risolvere le condizioni di sofferenza idraulica, inoltre, dovrà avere la precedenza sulle successive trasformazioni urbanistiche previste.

3. Sarebbe inoltre opportuno che preliminarmente ai diversi interventi urbanistici, preferibilmente nell'ambito di una attività organica condotta dal Comune, alla quale il Consorzio di Bonifica può dare il suo supporto tecnico, siano rilevati e studiati tutti i tratti di rete acque bianche in condotta o a cielo aperto interessati.

4. La realizzazione di locali a quote inferiori al piano stradale deve essere in linea di massima limitata ai casi in cui non siano praticabili soluzioni alternative. In tali situazioni, comunque, si ritiene necessaria la realizzazione di idonei interventi di impermeabilizzazione dei locali alle acque esterne, la protezione idraulica in corrispondenza degli accessi e la dotazione di sistemi autonomi di sollevamento delle acque interne fino ad una opportuna quota di sicurezza al di sopra del piano stradale.

Art. 7.2 Aree di trasformazione incluse nel PRG vigente e confermate

1. Nella Tavola 4 e nelle Tabelle 7.1 e 7.2, sono individuate le aree di nuova edificazione, riqualificazione o recupero già previste nel PRG vigente che il PAT conferma senza modificarne le condizioni di trasformazione. Tali aree si attuano secondo quanto disposto dal PRG vigente, che all'approvazione del PAT assumerà il valore di primo Piano degli Interventi. Parziali modifiche alle disposizioni contenute nel PRG potranno essere introdotte, previa sottoscrizione di accordo con i privati ai sensi degli artt. 6 o 7 della LR 11/04 e degli artt. 2.7 e 2.8 delle presenti NTA.

DIRETTIVE

2. Decorsi i 5 anni di validità del primo Piano degli Interventi senza che i relativi strumenti attuativi siano stati approvati, secondo quanto disposto dalla Lr 11/2004 art. 18 comma 7, tali previsioni decadono.

Il successivo Piano degli Interventi potrà, includere nuovamente le aree in esame, in tutto o in parte, fra le aree di trasformazione previste, utilizzando le regole e gli indici perequativi del PAT, senza che ciò costituisca variante al medesimo. Qualora, le aree in esame non fossero riproposte dal Piano degli Interventi, esse assumeranno la destinazione di Zona agricola E.

Art. 7.5 Aree di riqualificazione e riconversione

1. Il PAT perimetra nella Tavola 4 le aree che necessitano di interventi di riqualificazione e riconversione. Tali aree includono parti degli ambiti consolidati o dei centri storici che

presentano fenomeni di dismissione, abbandono o degrado. Sono costituite da complessi residenziali, produttivi o di servizio, dismessi o degradati o che richiedono, comunque, interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale comportanti la revisione delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

DIRETTIVE

2. Il Piano degli Interventi provvede a disciplinare gli interventi di trasformazione da attuarsi in tali ambiti in conformità ai parametri dimensionali, alle azioni strategiche definite per ogni ATO e perseguendo i seguenti obiettivi:

- il riuso e la rifunzionalizzazione di aree dismesse all'interno dei centri storici o della città consolidata, deve cogliere le opportunità che la localizzazione centrale offre per la

creazione di nuove polarità urbane;

- gli interventi devono portare anche ad una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici. Il Piano degli Interventi prevede per tutte le aree di riqualificazione il ricorso a PUA.

3. Nella definizione di quanto previsto al precedente comma, il Piano degli Interventi attua criteri di perequazione urbanistica e di riconoscimento di crediti edilizi secondo quanto disposto dalle presenti Norme.

PRESCRIZIONI

5. Fino alla redazione del Piano degli Interventi adeguato alle presenti norme, sugli immobili individuati ai sensi del comma 1 sono ammessi esclusivamente:

- a. interventi di manutenzione ordinaria e restauro degli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004;
- b. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico e testimoniale individuati nella Tavola 4c. interventi di messa in sicurezza nel caso di immobili in avanzato stato di degrado che comportino pericolo per la pubblica incolumità.

Sono fatti salvi gli immobili ricompresi in PUA presentati prima dell'adozione del PAT.

TABELLA 7.2 ELENCO AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Portogruaro [...]

7 Insediamento produttivo, viale Treviso (trasformazione secondo quanto disposto al precedente art. 7.2) [...]

Art. 7.7.2 Aree con progetti pubblici prioritari

1. Il PAT individua nella tavola 4 e nella seguente tabella 7.4 le aree contenenti progetti pubblici prioritari. Costituiscono inoltre progetti pubblici prioritari:

- la cessione al Comune di aree per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- la realizzazione delle piste ciclopedonali;
- la realizzazione di strutture e infrastrutture per la fruizione del parco del Lemene e del Reghena e della riserva naturale del Bosco di Lison.
- la realizzazione di interventi inclusi nel programma triennale delle opere pubbliche.

AREE CON PROGETTI PUBBLICI PRIORITARI

Portogruaro: [...]

Insediamiento produttivo, viale Treviso [...]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Rapporto di copertura: non superiore al 50%. nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata

Residua potenzialità edificatoria: NO

Altro: L'area è parzialmente gravata da fascia di rispetto stradale. Si rimanda al CDU per eventuali aggiornamenti e specifiche.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

- **Vincolo edilizio** costituito a favore del Comune di Portogruaro con atto a rogito Notaio Maria Sgorlon allora di Venezia in data 11 maggio 1990 rep. n. 1210/178, trascritto a Venezia in data 22 maggio 1990 ai n.ri 9867/7017;
- **Atto unilaterale d'obbligo** per il vincolo di aree pubbliche stipulato a favore del Comune di Portogruaro con atto autenticato nelle firme dallo stesso Notaio Maria Sgorlon in data 26 ottobre 1990 rep. n. 1903 e in data 14 novembre 1990 n. 1871, trascritto a Venezia in data 12 dicembre 1990 ai n.ri 23718/16570;
- **Vincolo edilizio** costituito a favore del Comune di Portogruaro con atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Michielan di Portogruaro in data 20 maggio 2002 rep. n. 17488, trascritto a Venezia in data 10 giugno 2002 ai n.ri 19612/13401.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Capannone**

Trattasi di un edificio ad uso commerciale di circa 2.300 mq lordi, edificato a metà degli anni '90, destinato ad ospitare una concessionaria di autoveicoli, con zone adibite alla vendita, magazzini per ricambi, officine ed aree per il ricovero dei mezzi da consegnare.

L'immobile è ubicato in viale Treviso 7 a Portogruaro, in zona periferica rispetto al centro del Comune e compresa tra la tangenziale di Portogruaro ed il cavalcavia antistante la ferrovia, ed è rappresentato da unico corpo di fabbrica di forma regolare e con due piccoli soppalchi interni e ricompreso in un'unica unità immobiliare avente un'altezza media all'intradosso del solaio di circa 5,30 mt.

Il capannone è realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri di c.a. prefabbricato precompresso, con solaio di copertura piano eseguito in cls armato precompresso con sezione a Y con sovrastante cupolino in fibrocemento, plinti di fondazione in getto di calcestruzzo armato, tamponamenti esterni in muratura.

È presente un controsoffitto sottostante il solaio, in fibrocemento nel retro del magazzino (area officina) e in alluminio nella parte dedicata alla vendita.

All'interno, nella zona prospettante Viale Treviso si trovano aree adibite a saloni di vendita e relativi box del personale addetto, oltre ad ampi spazi per la consegna delle autovetture. I pavimenti di quest'area sono in piastrelle di gres porcellanato o di ceramica, con laminato simil parquet in alcuni degli uffici a compendio.

Nel retro del capannone si trovano i reparti di accettazione, officina, magazzini ricambi, uffici con pavimenti in cemento liscio con finitura al quarzo.

Sono inoltre presenti spogliatoi per il personale, con servizi igienici (rivestiti in piastrelle di ceramica) anche per disabili, ripostigli per olii esausti, compressori o batterie con accessi dall'esterno, nonché due soppalchi ad uso magazzini e/o archivi con accessi tramite scale in struttura metallica.

Le partizioni interne sono in cartongesso, in pareti attrezzate e per la parte più consistente in muratura.

Gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento/raffreddamento) si diramano nel controsoffitto e sottotraccia.

Lo spazio scoperto viene utilizzato in parte a parcheggio delle automobili in mostra ed in parte alla viabilità interna degli automezzi.

Il contesto urbano è costituito da edifici a carattere residenziale, da capannoni artigianali e logistici oltre che da campagna coltivata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **8.670,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna di circa m. Area officina 5,35 mt, mostra veicoli 3,90 mt, uffici e servizi 2,40 - 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Alluminio e legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo e piastrelle in cemento e ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Aria compressa	tipologia: con tubazioni a vista condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: unità interne (split) diffusori: unità interne (split) condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata attraverso la misurazione degli elaborati architettonici e confrontati con le planimetrie catastali.

Uso	Superficie Reale	Indice Mercantile	Superficie commerciale
sup lorda di pavimento			
Aree vendita	934,00	1,00	934,00
Area consegna vetture	340,00	1,00	340,00
Uffici accettazione	76,00	1,00	76,00
Ricambi e officina	724,00	1,00	724,00
Ripostigli e sopplachi	148,00	0,50	74,00
Centrale termica	12,00	0,30	3,60
	2 234,00		2.151,60
sup reale lorda			
Sedime di pertinenza fg. 24 mapp. 576	420,00	1,00	420,00
Sedime di pertinenza fg. 24 mapp. 383	8 250,00	1,00	8.250,00
	8 670,00		8.670,00

Accessori:

1. Posto auto Identificato al Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 9; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.
2. Posto auto Identificato al Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 10; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.
3. Posto auto Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 11; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.
4. Posto auto Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 12; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.
5. Posto auto Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 13; Posto al piano T



6. Posto auto

Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.

Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 14; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.

7. Posto auto

Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 15; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.

8. Posto auto

Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 16; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.

9. Posto auto

Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 17; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.

10. Posto auto

Identificato al n. Foglio 24, part. 383, Cat. C-6, sub. 18; Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Valore ricompreso nel valore totale dell'area e del capannone.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Portogruaro;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



8.2 Valutazione corpi:

Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessi posti auto.

Calcolo del costo di costruzione al m²:

Di seguito si riporta la tabella sintetica di calcolo del costo di costruzione con riferimento alla scheda D.E.I. E5 - Prezzi Tipologie Edilizie anno 2024

Capannone con altezza H=5,50mt	Rif. Scheda D.E.I.	E5
Costo di costruzione base	€ 441,00	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 8,82
Spese tecniche	0,080	€ 35,28
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 4,41
Spese generali	0,030	€ 13,23
Costi di commercializzazione	0,005	€ 2,21
Oneri finanziari	0,050	€ 22,05
Imprevisti	0,050	€ 22,05
Costo di costruzione TOTALE:	€ 549,05	

Calcolo dell'obsolescenza:

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

Determinazione del coefficiente di obsolescenza			
Capannone Portogruaro Viale Treviso 7			
Deterioramento fisico (k)		10,36	
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)	coef.
Scavi e riporti	5,46	0,00	
Fondazioni	4,85	0,00	
Pavimento	9,36	0,00	
Fognature	6,40	1,28	0,20
Struttura	31,02	1,55	0,05
Pannelli (tamponamenti)	9,32	0,00	
Copertura	19,66	3,93	0,20
Serramenti	2,99	0,60	0,20
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,03	0,20
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	1,47	0,20
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,15	0,20
Impianto elettrico capannone	2,71	1,36	0,50
	100,00		
Obsolescenza funzionale (Of)		0,00	
Descrizione	(%)	Rilevato	
Spese per adeguamenti funzionali		0,00	
Limitazioni per altezza		0,00	
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		0,00	
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00	
Necessità di adeguamenti di energetici		0,00	
Obsolescenza economica (Oe)		10,00	
Descrizione	(%)	Rilevato	
Situazione attuale di mercato		10,00	
Perdita di reddito		0,00	
Altri fattori		0,00	
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)			
20,40			

VALUTAZIONE:

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE		Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.24 m.383		8.250,00	€ 30,00	€ 247.500,00
Terreni e sistemazioni esterne f.24 m.576		420,00	€ 30,00	€ 12.600,00
Totali:		8.670,00	SubTotale (A):	€ 260.100,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Aree Vendita		T	3,90	934	1,0	934	€ 549,05	0,20	€ 437,04	€ 408.198,91
Area Consegna Vetture		T	5,35	340	1,0	340	€ 549,05	0,20	€ 437,04	€ 148.594,89
Uffici Accettazione		T	3,00	76	1,0	76	€ 549,05	0,20	€ 437,04	€ 33.215,33
Ricambi e officina		T	5,35	724	1,0	724	€ 549,05	0,20	€ 437,04	€ 316.419,71
Ripostigli e soppalchi		T	2,70	148	0,5	74	€ 549,05	0,20	€ 437,04	€ 32.341,24
Centrale Termica		T	2,58	12	0,3	4	€ 549,05	0,20	€ 437,04	€ 1.573,36
Totali mq (LRD e COM):				2.234		2.152			SubTotale (B):	€ 940.343,44

Pertanto, il più probabile valore di mercato totale dell'area e del fabbricato oggetto di stima è:

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€ 1.200.443,44	ARR.TO	€ 1.200.000,00
---	----------------	---------------	-----------------------

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 180.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.019.200,00

Data generazione:
28-03-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Dell'Agnolo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Elaborato fotografico
3. Estratto di mappa
4. Planimetrie catastali
5. Visure catastali
6. Ispezione ipotecaria
7. Atto di provenienza dell'immobile
8. Attestato di prestazione energetica