
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dobank Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **293/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott.ssa Monica BIASUTTI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 9 marzo 2017, nell'Esecuzione Immobiliare n° 293/2016, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 14 marzo 2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 18 aprile 2017, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR alla società esecutata e tramite servizio telematico all'avv.to Luciana Salin, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 giugno 2017 alle ore 09:00 presso i beni staggiti, con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso;
- in tale data ed ora, presente il legale rappresentante della società esecutata, signor Ivo Brugnera, nato ad Ormelle l' 8 settembre 1947, così qualificatosi, si procede a tutti i rilievi metrici, fotografici e descrittivi delle unità immobiliari staggite;
- in tempi diversi si procede:
 - 1) ad effettuare tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;
 - 2) viene avanzata ed evasa, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Venezia, la voltura del titolo di provenienza rep. n° 61292/10956 del 25.06.1984 notaio Bevilacqua;

3) viene resa variazione catastale rivolta a:

- 3.1- correzione dell'elaborato planimetrico in atti al momento del pignoramento;
- 3.2 – allineamento della ditta intestataria in conformità ai titoli di provenienza;
- 3.3 - fusione delle varie unità immobiliari come identificate in atti pignoramento in funzione del reale stato di consistenza;

Alla data del 21 luglio 2017 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipo-catastali.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Noncello, civico 2 (presunto) - interni 15-16-17-18-19-21-22-24-25-26-27-28
- Bibione - San Michele al Tagliamento (Venezia) - 30028

Descrizione zona:

NOTIZIE GENERALI

Quanto in esame tratta una serie di unità commerciali facenti parte del complesso “ Centro Commerciale di Bibione” in comune di San Michele al Tagliamento, presso la località turistica balneare di Bibione. L'insediamento sorge immediatamente a sud-est della bretella stradale perimetrale esterna, diaframma tra centro urbano e laguna, che conduce in località Lido del Sole, Bibione Pineta e porto turistico, a ca. mt 1700 a nord-ovest del centro della località balneare, individuato in Piazzale Zenith, e a ca. mt 850 ad ovest di Corso del Sole, asse viario di primaria importanza d'accesso alla località.

Esso è raggiungibile tramite viabilità secondaria corrente fra insediamenti abitativi.

Urbanisticamente fa parte della “ Lottizzazione Rive e Bresciani “ a scopi edificatori, costituita da sub ambiti rivolti ad insediamenti di tipologia residenziale turistica, commerciale e deposito/magazzini.

Le unità immobiliari staggite insistono su sub-ambito all'uopo costituito per insediamenti com-

merciali, depositi e magazzini, insistenti su un unico edificio; vi è la presenza pure di attività artigianali di vario genere, comunque compatibili con le altre attività ed ambiente circostanti.

La maggior parte delle unità immobiliari sono sfitte e disattive.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica principale a pianta quadrata, a due livelli fuori terra, suddiviso nel suo interno da una serie di blocchi a pettine ad un lato e da un blocco lineare ad altro lato, collegati tra loro, nelle testate, da porticati al piano terra e da logge al piano primo, racchiudendo un'area centrale a cielo libero destinata a piazza.

I blocchi a pettine, in numero di quattro, sorgono a lato sud-ovest, si sviluppano a pianta rettangolare, con asse maggiore in direzione nord-est/sud-ovest, costituiti mediamente da quattordici unità poste specularmente rispetto l'asse centrale (7+7).

Al piano terra tutte le unità prospettano e trovano comunicazione diretta dal corridoio o galleria coperta che permette la circumnavigazione del complesso nonché l'accesso alla piazza centrale.

Al piano primo, i blocchi si estendono mantenendo la medesima dimensione longitudinale ma riducendo la profondità formando un corridoio a soppalco con "vide" al corridoio sottostante.

Quest'ultimo livello è raggiungibile tramite ampie scale a cielo libero, ad unica rampa con pianerottolo di riposo intermedio, poste all'estremità sud-ovest e da montacarichi, al lato opposto, circoscritto da una rampa di scale.

Il blocco di chiusura a lato nord-est, si sviluppa pianta rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione sud-est/nord-ovest, con unità immobiliari commerciali poste al piano terra, in affaccio all'area "piazza" con antistante porticato e con altre unità a destinazione prettamente a magazzino, poste specularmente lungo l'asse maggiore del blocco ed in affaccio ad ampio piazzale destinato alla movimentazione degli automezzi per carico e scarico merci e a parcheggio pubblico.

Completa questo blocco il piano primo anch'esso formato da varie unità immobiliari ma solo per la porzione prospettante sull'area "piazza", fatta eccezione per una porzione all'angolo nord-ovest che si estende sino a prospettare sul piazzale.

Tutte le unità trovano accessibilità dal loggiato corrente lungo il perimetro interno con "vide " sull'area "piazza".

Questo loggiato è collegato al piano terra oltre che dalle scale di cui sopra, anche da rampe, poste alle estremità, che permettono una comoda movimentazione manuale delle merci.

Sempre al piano terra, in sotto-rampa, sono ricavati il vano contatori e gruppo servizi igienici pubblici, all'atto del sopraluogo non accessibili, dotati di antilatrina e due latrine per sesso.

L'area destinata alla movimentazione degli automezzi ed a parcheggio si sviluppa in estensione anche lungo il lato nord-ovest, formando su quest'ultimo una quinta alberata diaframma tra la strada principale e l'insediamento, il tutto ritenuto d'uso pubblico non essendovi installata alcuna segnaletica particolare trovando libero accesso/regresso dall'area stradale contermine interna.

Il parcheggio è formato da stalli a pettine ed alberati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali e dai documenti in atti, l'edificio, nel suo complesso, presenta una struttura a maglia ortogonale costituita da una serie di pilastri, a sezione quadra ed ottagonale correnti internamente ed altri sempre a sezione ottagonale correnti esternamente, aventi funzione di sostegno del corridoio-soppalco e della relativa copertura.

Completa la struttura verticale la muratura di testata realizzata in calcestruzzo armato.

Orizzontalmente la struttura è formata da impalcato tegoli a doppia "TT" in calcestruzzo armato del tipo precompresso poggiante su travi sempre in calcestruzzo armato p.p., realizzati fuori opera, il tutto sostenuto dalla pilastratura.

Non è accertabile la tipologia costruttiva delle fondazioni.

La struttura della copertura dell'intero stabile è formata da una serie di capriate semplici, con monaco, in profilo metallico, poggianti sulla pilastratura e su profilo di collegamento di base capriata, collaboranti lungo la falda tramite ulteriori profili metallici, arcarecci, aventi anche la fu-

zione di sostegno dei pannelli in policarbonato opaco nervato, costituenti il manto di copertura.
Le finiture delle parti comuni sono materializzate da pavimentazione in massello in calcestruzzo autobloccante, scala in calcestruzzo armato rivestita in tappeto di gomma antisdrucchiolo e parapetto in calcestruzzo con corrimano in metallo, impianto di illuminazione con punti luci laterali e lampadari centrali, dotati di plafoniere sferiche.

Presso l'area scoperta a nord-ovest sono installati due serbatoi per lo stoccaggio di combustibile GPL al servizio delle unità facenti parte del complesso.

Di tale servizio quanto in esame non gode alcun allacciamento, trovando comunque la possibilità, previa domanda di relativa autorizzazione alla fornitura da porsi all'amministrazione condominiale.

L'intero complesso è protetto da impianto antincendio esterno corrente presso la "galleria" ove sono installate cassette contenenti le lance.

In atti presso il comune non è stata recepita la sussistenza di nulla-osta o parere relativi ai serbatoi i GPL ed impianto antincendio.

L'intero complesso è fornito di rete d'acqua potabile vedasi allegato G000.09.00:

Non sussiste certificazione di conformità ex Legge n°46/90 relativi agli impianti tecnologici.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

██████████ foglio 49, particella 1135, subalterno 171, indirizzo via Noncello snc, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 774, superficie mq. 820, rendita € 7.235,25, derivante dalla fusione delle unità immobiliari sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 in atti di pignoramento

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 49, particella 1135, subalterno 170, indirizzo via Noncello snc, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 155, superficie mq. 164, rendita € 1.448,92 derivante dalla fusione delle unità immobiliari sub -23-36 in atti di pignoramento

2. Possesso

Bene: via Noncello, civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28-21-22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Noncello, civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 -21-22 Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Noncello, civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 -21-22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA S.p.A., [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA S.p.A. [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Noncello, civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 -21-22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Noncello, civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 -21-22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Noncello, civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 -21-22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Noncello civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 -21-22 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 290.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 64.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (Venezia)**
Località/Frazione **Bibione**
via Noncello, 1 interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028
frazione: Bibione, via Noncello civico 2 (presunto) interni 15-16-17-18-19-24-25-
26-27-28

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 49, particella 1135, subalterno 171, indirizzo via Noncello 1 interni 15-16-17-18-19-24-
25-26-27-28, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza
mq. 774, superficie mq. 820, rendita € 7.235,25

Derivante da: L'attuale consistenza deriva dal fusione dei sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come desunto dal regolamento condominiale in cui so-
no allegate le tabelle millesimali (ex sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34) i millesimi sono pari a
7,65 per unità ovvero 76,50 per l'attuale consistenza.

Confini: - asse muratura divisoria con sub 24 e 35; - a due lati con rispettivi corridoi o gallerie
comuni - altro lato con muratura perimetrale esterna contermina a vano scala comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si dichiara la conformità catastale in funzione della variazione apportata con n°
VE0076223 del 3 agosto 2017

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica commerciale di scarso interesse

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Spiaggia e Terme aperte anche durante il periodo invernale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche

Importanti centri limitrofi: Portogruaro - Latisana - Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Caorle - parco dei fiumi Tagliamento e Stella Marano.

Attrazioni storiche: Palmanova.

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico, a ca. Km. 15 Portogruaro ove corre la linea ferroviaria Trieste - Venezia e l'asse autostradale Trieste - Venezia-Udine

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.; Derivante da: atto pubblico; A rogito di notaio Roberto Cortelazzo in data 10/12/2009 ai nn. 22.613/13.617; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 11/12/2009 ai nn. 42.432/9.411; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00; Note: La presente ipoteca grava pure sulla unità immobiliari F. 49 mapp. 1135 sub 23 e 36 del comune di San Michele al Tagliamento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 18/08/2016 ai nn. 3.340/2016 iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 14/09/2016 ai nn. 29.273/19.745; La presente trascrizione grava pure sulla unità immobiliari F. 49 mapp. 1135 sub 23 e 36 del comune di San Michele al Tagliamento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/11/2016 ai nn. 1.315/2016; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36.275/6.604; Importo ipoteca: € 44.000,00; Importo capitale: € 42.298,30; Note: L'ipoteca di cui sopra grava pure immobili in comune di San Michele al Tagliamento al: 1) per l'intero F. 49 mapp. 1135 sub 23 e 36; 2) per le quote di competenza F. 49 mapp. 1135 sub 7-61-16-19-20-21-116-117-118-119-150-151-152-153-154-100-101-112-113-114-115-120-121-122-123-125-126-127-124-24-35; F. 50 mapp. 3207 sub 1-2-3; F. 22 mapp. 1443 ; F. 22 mapp. 520 per la quota di competenza.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato come riportato nel titolo costitutivo a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data ai nn. 56.686/9.352 registrato a Pordenone in data 30/10/1981 ai nn. 6.455/1 iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/11/1981 ai nn. 19.551/16.095;

Con tale atto:

- al punto 2) vengono precisare le parti comuni;
- al punto 3) vengono costituite tutte le servitù a favore e a carico reciproco;
- al punto 4) le disposizioni previste dalle concessioni edilizie e dal regolamento condominiale;
- al punto 5) le servitù ad uso pubblico;
- ai punti 6) e 7) le servitù ad uso esclusivo;
- ai punti 8), 9) e 10) altre servitù di varia fattispecie.

In particolare si rammenta il punto 12) "E' vietato destinare le unità immobiliari di proprietà esclusiva a ricovero o allevamento, anche provvisorio di animali o a officina o carrozzeria per riparazione di auto e di motoveicoli. Le unità immobiliari dell'intero complesso devono essere destinate esclusivamente a negozio al dettaglio e all'ingrosso, a pubblici esercizio ed in genere a

locali di svago-spettacolo, sport e cultura, a magazzini, uffici e simili. Per una migliore e completa conoscenza si rimanda all'atto costitutivo allegato alla presente relazione. Si precisa inoltre che le unità immobiliari staggite ed oggetto di questo lotto, ora unificate, sono contraddistinte, nella planimetria allegata all'atto nella numerazione araba 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 settore B e il corridoio comune esterno attuale sub 169 quale " galleria", di cui per motivi tecnici-burocratici non è stato possibile riprodurre, presso l'Archivio Notarile.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato come riportato nel titolo costitutivo a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data 04/05/1987 ai nn. 70.606 registrato a Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data ai nn. 10.405/7.744; Con tale atto vengono costituite le servitù pubbliche, con intervento del comune di San Michele al Tagliamento, titolare a favore, di cui all'atto rep. 56.686 del 12-10-1981 del notaio Giorgio Bevilacqua.

Dati precedenti relativi ai corpi:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.000,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 21.545,97 * 83,50% = € 17.991,00 la percentuale su cui è calcolata la pendenza è stata ricavata in funzione della quota di bilancio preventivo individuale ed applicata anche alle pendenze precedenti.

Millesimi di proprietà: A ciascuna unità immobiliare competono 7,650 millesimi ovvero complessivamente al nuovo corpo costituito 76,50 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: classe "G"

Indice di prestazione energetica: 305,32 kWh/mq.anno

Note Indice di prestazione energetica: come sopra

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ed anche ulteriori vincoli vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 24/09/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 24/09/1982, ai nn. 58.311/9.972; registrato a Pordenone, in data 14/10/1982, ai nn. 2.825/II; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 25/10/1982, ai nn. 16.695/13.595.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le unità immobiliare F. 49 mapp. 1135 sub 28-27-32-31 corrispondenti rispettivamente agli originari porzione 16 scheda NCEU registrata al n° 3762 il 15-09-1981, porzione 17 scheda NCEU registrata al n° 3763 il 15-09-1981, porzione 26 scheda NCEU registrata al n° 3772 il 15-09-1981 e porzione 27 scheda NCEU registrata al n° 3773 il 15-09-1981.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 25/06/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 25/06/1984, ai nn. 61.292/10.956; registrato a Pordenone, in data 01/07/1984, ai nn. 4.525/I; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 23/07/1984, ai nn. 15.452/12.667.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le unità immobiliare F. 49 mapp. 1135 sub 26-33 corrispondenti rispettivamente agli originari porzione 18 scheda NCEU registrata al n° 3764 il 15-09-1981, porzione 25 scheda NCEU registrata al n° 3771 il 15-09-1981.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 27/01/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 27/01/1986, ai nn. 65.778/11.902; registrato a Pordenone, in data 17/02/1986, ai nn. 1.094/II; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 20/02/1986, ai nn. 3.937/3.129.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le unità immobiliare F. 49 mapp. 1135 sub 25-34 corrispondenti rispettivamente agli originari porzione 19 scheda NCEU registrata al n° 3765 il 15-09-1981, porzione 17 scheda NCEU registrata al n° 3770 il 15-09-1981.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 22/05/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 22/05/1989, ai nn. 75.722/14.102; registrato a Pordenone, in data 07/06/1989, ai nn. 1.671/IV; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 15/06/1989, ai nn. 11.353/7.809.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le unità immobiliare F. 49 mapp. 1135 sub 29-30 corrispondenti rispettivamente agli originari porzione 15 scheda NCEU registrata al n° 3761 il 15-09-1981, porzione 17 scheda NCEU registrata al n° 3763 il 15-09-1981, porzione 28 scheda NCEU registrata al n° 3774 il 15-09-1981 e porzione 28 scheda NCEU registrata al n° 3774 il 15-09-1981.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: CONFORT I° - II° S.p.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso commerciale in Bibione Lottizzazione RIVA-BRESCIANI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 06/03/1980 al n. di prot. 7300 prot. 15.936

Abitabilità/agibilità in data 12/05/1981 al n. di prot. 7300/Ed. - prot. 3419

NOTE: In data 06.11.1981 con prot. n° 3520 viene rilasciata l'agibilità d'uso per l'intero complesso.

L'agibilità viene rilasciata in funzione de:

- certificato di collaudo statico debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia in data 11.05.1981 prot. n° 1539.

In atti non sussistono riferimenti o provvedimenti resi in funzione della prevenzione incendi, di autorizzazione di allaccio alla pubblica fognatura, anche presso la società che gestisce attualmente i rispettivi servizi.

Inoltre non sussistono le certificazioni attestante la conformità degli impianti tecnologici.

Numero pratica: 02

Intestazione: BRUGNERA IVO

Tipo pratica: Comunicazione art. 48 della Legge n° 47/85

Per lavori: comunicazione aggiornamento locali

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 29/01/1987 al n. di prot. 1984

NOTE: L'art. 48 della Legge n° 47/85 (ultima proroga al 30.06.2003 Legge n° 185/2002 art. 138) richiama a sua volta l'art. 26 della medesima legge 26. Opere interne, il quale recita...." *Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.* ".... La documentazione di legge non è presente in atti e la pratica risulta archiviata senza alcun riscontro da parte del comune.

Numero pratica: 03.a

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Note tipo pratica: Oggetto della comunicazione tratta la demolizione di alcune pareti interne, la demolizione di una parte di solaio al fine di ricavare il vuoto per l'installazione di una scala a chiocciola quale comunicazione tra i due livelli di piano e la sostituzione del montacarichi con l'installazione di una cabina ascensore.

Per lavori: varianti interne

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2.750

Numero pratica: 03.b

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione variante-fine lavori

Note tipo pratica: Vengono comunicate le varianti apportate in funzione della comunicazione del 01.02.1989 prot. n° 2.750, in particolare il diverso sviluppo della scala, da chiocciola a due rampe lineari opposte in adeguamento alle norme dei Vigili del Fuoco, nonché il termine dei lavori in data 12.04.1989

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 13/04/1989 al n. di prot. 9.317

L'agibilità non è mai stata richiesta e quindi rilasciata.

NOTE: In atti non sussiste altro titolo o provvedimento, in particolare l'attestazione di avvenuto deposito strutturale e conseguente collaudo statico a norma della Legge n° 1089 del 1971, essendo la scala una struttura in conglomerato cementizio armato, per lo più aperta all'uso pubblico, inoltre non è mai stato richiesto e quindi rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Continua a non sussistere l'autorizzazione di allaccio alla pubblica fognatura.

7.1

Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) sin dalla prima concessione edilizia gli elaborati grafici non descrivono chiaramente la suddivisione delle varie unità immobiliari riportando una generica descrizione della destinazione in " *piccolo commercio* ";
- 2) completamento e regolarizzazione delle comunicazioni intercorse nel tempo ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Predisposizione di una sanatoria che vada a regolarizzare tutte le comunicazioni antecedenti con finalità di ottenimento del certificato di agibilità.

Tale procedura dovrà essere propedeuticamente discussa, valutata ecc con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Costo presunto comprensivo degli onorari professionali e spese : € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione approvato con Delibera CC n° 72 del 20.12.1971 - convenzione a rogito notaio Cipolla rep. n° 13495/7867 del 31.07.1973, registrata a Latisana il 18.08.1973 al n° 425 vol. 38, trascritta presso la Conservatoria dei RRll di Venezia il 20.08.1973 ai n.ri 14949/12195 di formalità
Zona omogenea:	Variante Generale al PRGC del comprensori di Bibione approvata con Deliberazione GC n° 938 del 26.02.1985
Immobile soggetto a convenzione:	vedasi sopra
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in particolare lo stato d'uso vedasi convenzione e certificazione di destinazione urbanistica allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vedasi certificazione
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	vedasi certificazione di destinazione urbanistica allegata
Volume massimo ammesso:	vedasi certificazione di destinazione urbanistica allegata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: La lottizzazione in cui insite il complesso CENTRO MERCATO è stata oggetto di approvazione in forza della Delibera Consiliare n° 72 e successiva n° 131 del 20 dicembre 1971, debitamente collaudata le cui certificazioni sono accettate ed approvate con delibera Consiliare n° 89 prot. 6347 del 22 aprile 1977.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Le unità immobiliari individuate dall'atto di pignoramento nei sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34, di fatto costituiscono unica consistenza immobiliare che a seguito della loro fusione catastale resa in sede di operazioni peritali ha originato il sub 171.

Si è ritenuto opportuno disporre la fusione e la formazione di unico lotto in quanto, mantenendo le singole unità, ovvero costituire più lotti così come in origine, avrebbe comportato la necessità di un intervento edilizio assai oneroso rivolto alla formazione di divisorii interni, alla formazione dei rispettivi servizi igienici ed alla realizzazione dei nuovi impianti tecnologici, certamente oneri non convenientemente da sopportare.

Anche le unità immobiliari contraddistinte dai sub 23 e 36, all'atto del pignoramento, attualmente costituiscono unica consistenza, comportando loro fusione catastale originando il sub 170.

UNITA' IMMOBILIARE SUB 171

E' l'insieme di ben dieci unità immobiliari costituite all'origine dell'insediamento che nel corso degli anni, dovute alle esigenze del momento in funzione del mercato, esse sono state oggetto di variazioni sino a costituire lo stato attuale in unico ampio locale, già destinato a supermercato con annesso retro-bottega, in estensione anche al livello superiore in locali di titolarità della stessa società eseguita ma non oggetto di pignoramento.

Essa trova ubicazione al secondo dente del pettine a partire da via Noncello all'estremità nord-est. Nessuna particolare variazione è stata apportata alle pareti esterne costituite sin dalla loro origine da vetrata a tutta campata con l'inserimento, al centro, di porta a doppia anta ad apertura a bandiera dotata di ma-

nigligione antipánico.

Queste vetrate sono state oscurate tramite l'infissione di pellicola vetrofonia.

L'aerazione naturale avviene solamente da una modesta apertura a wasistas posizionata sopra la porta. Pertanto al fine di salvaguardare il rispetto delle norme sanitarie che regolano le attività commerciali, ovvero per l'attività che si vorrà svolgere comunque in funzione della destinazione d'uso disciplinata dal PRGC e dal PdL, sia l'illuminazione e sia la ventilazione dovranno essere integrate con l'installazione di apparecchiature artificiali idonee a soddisfare i requisiti voluti dalla legge.

Come sopra descritto, l'attività cessata era rivolta a supermercato esteso anche al piano superiore ed all'uopo, presso la porzione ex sub 29, è stata realizzata un'ampia scala ed è stato sostituito il montacarichi con l'installazione di un ascensore dedicato alla fruibilità dell'utenza per un comodo accesso al piano superiore.

La realizzazione od installazione della scala ha comportato la demolizione di parte del solaio di soffittatura. Un intervento rivolto al ripristino dello stato d'origine, consistente nella demolizione della scala e nel rifacimento del solaio intermedio, non è ritenuto giustificabile sia sotto il profilo economico, di notevole incidenza in rapporto al valore della porzione dell'immobile, ed in particolare sotto il profilo operativo ove, l'esiguità degli spazi di manovrabilità, presenta gravi difficoltà di inserimento di un nuovo solaio.

Pertanto si propone il mantenimento della struttura così come presente alle seguenti ipotesi:

- 1) costituzione del diritto di passaggio, con delimitazione del percorso da seguire, dal corridoio esterno sino a raggiungere la scala e l'ascensore raggiungendo il livello superiore ovvero a favore delle unità immobiliari insistenti al piano primo, come da proposta evidenziata su allegato n° G000.08.00;
- 2) delimitazione con parapetti, al piano primo, del vuoto scala evitando la fruibilità della scala, con eventuale posa di controsoffittatura, e l'interdizione d'uso dell'ascensore.

Il locale è suddiviso in due sezioni di cui la prima, più ampia, corrispondente ad otto unità d'origine (4+4 speculari) già destinata all'utenza ed una minore corrispondente a due unità d'origine (1+1) speculari, in cui trovano luogo due servizi igienici con rispettiva antilatrina, ciechi e privi d'aerazione naturale e di apparec-

chiatura ad essa suppletiva, un vano motori ed un locale multiuso e, per quanto accertato dagli atti, in essa vi erano installate alcune celle frigo, ovvero sezione destinata ai servizi generali dell'annessa attività – retro bottega.

La compartimentazione tra le due sezioni è costituita da muratura cieca in cui sono ricavate due vani porta, di cui uno libero e l'altro dotato di serramento a doppia anta a scorrere in sovrapposizione, consentendo una comoda e facile movimentazione interna delle merci, anche con attrezzature meccaniche leggere. La zona "retro bottega", lungo la mezzaria, sotto soffittatura alla quale sono appese, è attraversata da due tubazioni metalliche parallele aventi funzione di aspirazione, di cui non è accertabile il punto d'emissione verso l'esterno, dopo aver attraversata pure l'unità immobiliare contermina e l'unità immobiliare di testata di medesima proprietà ed oggetto del lotto n° 2 di questo rapporto di valutazione. La superficie utile si sviluppa in mq. 639,37 per il locale principale e mq. 140,16+14,42 per il retro-bottega e servizi igienici e motori, con altezza utile di ml. 3,14 sotto nervatura e ml. 3,47 sotto coppella.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare:

- divisori interni in laterizio;
- intonaci interni a malta finita al civile;
- pavimentazione in piastrelle maiolicate 30x23 a rappezzati irregolari più o meno ampi e a fasce in colorazione diversa dovuta ad una sostituzione del pavimento originale per avvenuta demolizione di tramezzature, inoltre, in particolare alcune piastrelle del retrobottega presentano diverse scheggiature;
- pavimentazione e rivestimento, h cm. 220, dei servizi igienici in piastrelle maiolicate 20x20;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da lavabo a mensola e vaso a sedere con sciacquone esterno, porta carta e sapone in ceramica ad incasso, rubinetteria tradizionale in acciaio inox, doccia con scarico a piletta a pavimento, produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico della Liko della capacità di lit. 50, rete fornitura acqua in tubazioni trafilate, tipiche dell'epoca di costruzione, collegata ad acquedotto comunale; un servizio è privo di lavabo;
- impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi, non accertabile, ma presumibilmente

dall'epoca di costruzione, in tubazioni pvc; vi è inoltre la presenza di una tubazione in Geberit, all'interno della ex area di vendita;

- parte di pareti interne rivestite in piastrelle maiolicate 20x20 a tutta altezza;
 - impianto elettrico, presso il locale principale, con linea di distribuzione principale corrente lungo le travi principali, per poi diramarsi lungo la soffittatura con linee secondarie per illuminazione costituita da punti luce con corpo luminoso al neon protetto da plafoniera e con calate lungo i pilastri, ove necessario, per quadri elettrici, il tutto collegato su quadro elettrico generale;
 - impianto elettrico presso i servizi igienici realizzato sottotraccia, dotato di punti luce ed interruttore per quanto necessari;
 - impianto rilevazione fumi, di cui non è accertata la funzionalità;
 - impianto di allarme combinato con locale ex sub 23-30, di cui non è accertata la funzionalità;
 - segnaletica luminosa indicante le vie di fuga, di cui non è accertata la funzionalità;
 - vetrate su tutto il perimetro esterno in profilo metallico con interposto vetro di cui non è accerta la consistenza, installate su ogni campata, ognuna costituita da due ampi specchi laterali con inserita nella mezzera porta d'accesso a due ante ad apertura a bandiera verso l'interno e dotate di maniglione antipanico di cui non è accertata l'omologazione;- ascensore della CMF della porta di Kg. 1000 comprese le persone;
- Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale devesi ritenere mediocre:

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **793,95**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 interni 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28;

ha un'altezza utile interna di circa m. cm 347 sotto coppella cm 314 sotto nervatura

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della superficie commerciale netta viene resa in funzione dei criteri catastale ovvero assumendo come indice mercantile " 1 " per la superficie destinata a negozio e determinando l'indice mercantile della superficie retrobottega ed accessori annessi, nel rapporto superficie accessoria-retro/ superficie negozio ovvero $154,58/639,37 = \text{ca. } 0,25$

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup reale netta	1,00	639,37	€ 550,00
retro bottega ed accessori	sup reale netta	0,25	38,645	€ 550,00

678,015

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach)

che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute negli anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti (rep. 3.751/14 del 15.07.2014 Decreto di Trasferimento Immobiliare emesso dal Tribunale di Venezia aventi ad oggetto unità immobiliare insistente presso lo stesso edificio. Tale trasferimento ha per oggetto l'unità immobiliare sub 103 ora sostituita per avvenuta variazione in sub 165, ubicata al piano primo in affaccio sud-ovest lato esterno accessibile solo con scala esterna per il valore di € 26.500,00 pari a ca. €/mq. 473,00 su di una superficie di ca. mq. 56. Si ritiene che tale valore possa essere incrementato di ca 15% in quanto l'unità in esame insite al piano terra trovando maggior comodità e facilità d'accesso.

Inoltre le unità immobiliari individuate dall'atto di pignoramento nei sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34, come di fatto costituiscono unica consistenza immobiliare comportando la loro fusione catastale originando il sub 171.

Si è ritenuto opportuno disporre la fusione e la formazione di unico lotto in quanto mantenendo le singole unità, ovvero costituire più lotti così come in origine, avrebbe comportato la necessità di un intervento edilizio assai oneroso rivolto alla formazione di divisori interni, alla formazione dei rispettivi servizi igienici ed alla realizzazione dei nuovi impianti tecnologici, certamente non convenienti.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e tecnici del settore locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Non sussistono ulteriore parametri di confronto.

8.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	639,37	€ 550,00	€ 351.653,50

retro bottega ed accessori	38,645	€ 550,00	€ 21.254,75
----------------------------	--------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 372.908,25
Valore corpo	€ 372.908,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 372.908,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 372.908,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	678,015	€ 372.828,50	€ 372.908,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 55.936,24
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 17.990,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 288.985,01
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 290.000,00

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30028
frazione: Bibione, via Noncello civico 2 (presunto) interni 21-22

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 49, particella 1135, subalterno 170, indirizzo via Noncello 1 interni 21-22, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 155, superficie mq. 164, rendita € 1.448,92

Derivante da: L'attuale consistenza deriva dalla fusione dei sub 36-23

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come desunto dal regolamento condominiale in cui sono allegate le tabelle millesimali (ex sub 23-36) i millesimi sono pari a 7,65 per unità ovvero 15,30 per l'attuale consistenza.

Confini:

- asse muratura divisoria con sub 24 e 35;
- a due lati con rispettivi corridoi o gallerie comuni
- altro lato con muratura perimetrale esterna contermina a vano scala comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale in

funzione della variazione apportata con n° VE0076229 de 3 agosto 2017

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Vedasi capitolo 1

Caratteristiche zona: periferica commerciale di scarso interesse

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Spiaggia e Terme aperte anche durante il periodo invernale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche

Importanti centri limitrofi: Portogruaro - Latisana - Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Caorle - parco dei fiumi Tagliamento e Stella Marano.

Attrazioni storiche: Palmanova.

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico, a ca. Km. 15 Portogruaro ove corre la linea ferroviaria Trieste - Venezia e l'asse autostradale Trieste - Venezia-Udine

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.; Derivante da: atto pubblico; A rogito di notaio Roberto Cortelazzo in data 10/12/2009 ai nn. 22.613/13.617; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 11/12/2009 ai nn. 42.432/9.411; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00; Note: La presente ipoteca grava pure sulla unità immobiliari F. 49 mapp. 1135 sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del comune di San Michele al Tagliamento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 18/08/2016 ai nn. 3.340/2016 iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 14/09/2016 ai nn. 29.273/19.745; La presente trascrizione grava pure sulla unità immobiliari F. 49 mapp. 1135 sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del comune di San Michele al Tagliamento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/11/2016 ai nn. 1.315/2016; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36.275/6.604; Importo ipoteca: € 44.000,00; Importo capitale: € 42.298,30; Note: LL'ipoteca di cui sopra grava pure immobili in comune di San Michele al Tagliamento al: 1) per l'intero F. 49 mapp. 1135 sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34; 2) per le quote di competenza F. 49 mapp. 1135 sub 7-61-16-19-20-21-116-117-118-119-150-151-152-153-154-100-101-112-113-114-115-120-121-122-123-125-126-127-124-24-35; F. 50 mapp. 3207 sub 1-2-3; F. 22 mapp. 1443 ; F. 22 mapp. 520.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato come riportato nel titolo costitutivo a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data ai nn. 56.686/9.352 registrato a Pordenone in data 30/10/1981 ai nn. 6.455/I

iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/11/1981 ai nn. 19.551/16.095;

Con tale atto:

- al punto 2) vengono precisare le parti comuni;
- al punto 3) vengono costituite tutte le servitù a favore e a carico reciproco;
- al punto 4) le disposizioni previste dalle concessioni edilizie e dal regolamento condominiale;
- al punto 5) le servitù ad uso pubblico;
- ai punti 6) e 7) le servitù ad uso esclusivo;
- ai punti 8), 9) e 10) altre servitù di varia fattispecie.

In particolare si rammenta il punto 12) "E' vietato destinare le unità immobiliari di proprietà esclusiva a ricovero o allevamento, anche provvisorio di animali o a officina o carrozzeria per riparazione di auto e di motoveicoli. Le unità immobiliari dell'intero complesso devono essere destinate esclusivamente a negozio al dettaglio e all'ingrosso, a pubblici esercizio ed in genere a locali di svago-spettacolo, sport e cultura, a magazzini, uffici e simili. Per una migliore e completa conoscenza si rimanda all'atto costitutivo allegato alla presente relazione. Si precisa inoltre che le unità immobiliari staggite ed oggetto di questo lotto, ora unificate, sono contraddistinte, nella planimetria allegata all'atto nella numerazione arabica 15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 settore B e il corridoio comune esterno attuale sub 169 quale " galleria", di cui per motivi tecnici-burocratici non è stato possibile riprodurre, presso l'Archivio Notarile.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato come riportato nel titolo costitutivo a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data 04/05/1987 ai nn. 70.606 registrato a Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data ai nn. 10.405/7.744; Con tale atto vengono costituite le servitù pubbliche, con intervento del comune di San Michele al Tagliamento, titolare a favore, di cui all'atto rep. 56.686 del 12-10-1981 del notaio Giorgio Bevilacqua.

Dati precedenti relativi ai corpi:

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 21.545,97 * 16,50% = € 3.555,00 - la percentuale su cui è calcolata la pendenza è stata ricavata in funzione della quota di bilancio preventivo individuale ed applicata anche alle pendenze precedenti.

Millesimi di proprietà: A ciascuna unità immobiliare competono 7,650 millesimi ovvero complessivamente al nuovo corpo costituito 14,30 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: classe "F"

Indice di prestazione energetica: 707,20 kWh/mq.anno

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ed anche ulteriori vincoli vedasi certificazione urbanistica allegata

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 27/01/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 27/01/1986, ai nn. 65.778/11.902; registrato a Pordenone, in data 17/02/1986, ai nn. 1.094/II; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 20/02/1986, ai nn. 3.937/3.129.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le unità immobiliare F. 49 mapp. 1135 sub 25-34 corrispondenti rispettivamente agli originari porzione 19 scheda NCEU registrata al n° 3765 il 15-09-1981, porzione 17 scheda NCEU registrata al n° 3770 il 15-09-1981.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 27/09/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 27/09/1988, ai nn. 74.468/13.696; registrato a Pordenone, in data 13/10/1988, ai nn. 3.003/IV; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 24/10/1988, ai nn. 21.581/15.271.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le unità immobiliare F. 49 mapp. 1135 sub 23-36 corrispondenti rispettivamente agli originari porzione 21 scheda NCEU registrata al n° 3767 il 15-09-1981, porzione 22 scheda NCEU registrata al n° 3768 il 15-09-1981.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: CONFORT I° - II° S.p.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso commerciale in Bibione Lottizzazione RIVA-BRESCIANI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 06/03/1980 al n. di prot. 7300 prot. 15.936

Abitabilità/agibilità in data 12/05/1981 al n. di prot. 7300/Ed. - prot. 3419

NOTE: In data 06.11.1981 con prot. n° 3520 viene rilasciata l'agibilità d'uso per l'intero complesso.

L'agibilità viene rilasciata in funzione de:

- certificato di collaudo statico debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia in data 11.05.1981 prot. n° 1539.

In atti non sussistono riferimenti o provvedimenti resi in funzione della prevenzione incendi, di autorizzazione di allaccio alla pubblica fognatura, anche presso la società che gestisce attualmente i rispettivi servizi.

Inoltre non sussistono le certificazioni attestante la conformità degli impianti tecnologici.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione art. 48 della Legge n° 47/85

Per lavori: comunicazione aggiornamento locali

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 29/01/1987 al n. di prot. 1984

NOTE: L'art. 48 della Legge n° 47/85 (ultima proroga al 30.06.2003 Legge n° 185/2002 art. 138) richiama a sua volta l'art. 26 della medesima legge 26. Opere interne, il quale recita..." *Nei casi di*

cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. "... La documentazione di legge non è presente in atti e la pratica risulta archiviata senza alcun riscontro da parte del comune.

Numero pratica: 03.a

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Note tipo pratica: Oggetto della comunicazione tratta la demolizione di alcune pareti interne, la demolizione di una parte di solaio al fine di ricavare il vuoto per l'installazione di una scala a chiocciola quale comunicazione tra i due livelli di piano e la sostituzione del montacarichi con l'installazione di una cabina ascensore.

Per lavori: varianti interne

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 01/02/1989 al n. di prot. 2.750

Numero pratica: 03.b

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione variante-fine lavori

Note tipo pratica: Vengono comunicate le varianti apportate in funzione della comunicazione del 01.02.1989 prot. n° 2.750, in particolare il diverso sviluppo della scala, da chiocciola a due rampe lineari opposte in adeguamento alle norme dei Vigili del Fuoco, nonché il termine dei lavori in data 12.04.1989

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 13/04/1989 al n. di prot. 9.317

L'agibilità non è mai stata richiesta e quindi rilasciata.

NOTE: In atti non sussiste altro titolo o provvedimento, in particolare l'attestazione di avvenuto deposito strutturale e conseguente collaudo statico a norma della Legge n° 1089 del 1971, essendo la scala una struttura in conglomerato cementizio armato, per lo più aperta all'uso pubblico, inoltre non è mai stato richiesto e quindi rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Continua a non sussistere l'autorizzazione di allaccio alla pubblica fognatura.

15.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) sin dalla prima concessione edilizia gli elaborati grafici non descrivono chiaramente la suddivisione delle varie unità immobiliari riportando una generica descrizione della destinazione in " *piccolo commercio* ";
- 2) completamento e regolarizzazione delle comunicazioni intercorse nel tempo ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Predisposizione di una sanatoria che vada a regolarizzare tutte le comunicazioni antecedenti con finalità di ottenimento del certificato di agibilità.

Tale procedura dovrà essere propedeuticamente discussa, valutata ecc con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Costo presunto comprensivo degli onorari professionali e spese : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione approvato con Delibera CC n° 72 del 20.12.1971 - convenzione a rogito notaio Cipolla rep. n° 13495/7867 del 31.07.1973, registrata a Latisana il 18.08.1973 al n° 425 vol. 38, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Venezia il 20.08.1973 ai n.ri 14949/12195 di formalità
Zona omogenea:	Variante Generale al PRGC del comprensori di Bibione approvata con Deliberazione GC n° 938 del 26.02.1985
Immobile soggetto a convenzione:	vedasi sopra
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in particolare lo stato d'uso vedasi convenzione e certificazione di destinazione urbanistica allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vedasi certificazione
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	vedasi certificazione di destinazione urbanistica allegata
Volume massimo ammesso:	vedasi certificazione di destinazione urbanistica allegata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: La lottizzazione in cui insite il complesso CENTRO MERCATO è stata oggetto di approvazione in forza della Delibera Consiliare n° 72 e successiva n° 131 del 20 dicembre 1971, debitamente

collaudata le cui certificazioni sono accettate ed approvate con delibera Consiliare n° 89 prot. 6347 del 22 aprile 1977.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Le unità immobiliari individuate dall'atto di pignoramento nei sub 23 e 36 , di fatto costituiscono unica consistenza immobiliare che a seguito della loro fusione catastale resa in sede di operazioni peritali ha originato il sub 170.

Si è ritenuto opportuno disporre la fusione e la formazione di unico lotto in quanto mantenendo le singole unità, ovvero costituire più lotti così come in origine, avrebbe comportato la necessità di un intervento edilizio assai oneroso rivolto alla formazione di divisori interni, alla formazione dei rispettivi servizi igienici ed alla realizzazione dei nuovi impianti tecnologici, certamente non convenienti.

Anche le unità immobiliari contraddistinte dai sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 all'atto del pignoramento attualmente costituiscono unica consistenza comportando loro fusione catastale originando il sub 170.

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 170

E' l'insieme di due unità immobiliari costituite all'origine dell'insediamento che nel corso degli anni, per esigenze del momento, sono state oggetto di variazioni sino ad arrivare allo stato attuale formando unico locale, destinato, per quanto oggi accertabile, a magazzino con stoccate masserizie più disparate. Essa trova ubicazione al secondo dente del pettine a partire da via Noncello all'estremità sud-ovest, si sviluppa a pianta rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione nord-ovest/sud-est. Nessuna particolare variazione è stata apportata alle pareti esterne d'origine costituite da vetrata a tutta campata con l'inserimento, al centro, di porta a doppia anta ad apertura a bandiera dotata di maniglione antipanico.

Queste vetrate sono state oscurate tramite l'infissione di pellicola vetrofonia.

Pertanto al fine di salvaguardare il rispetto delle norme sanitarie che regolano le attività commerciali, ovve-

ro per l'attività che si vorrà svolgere comunque in funzione della destinazione d'uso disciplinata dal PRGC e dal PdL, sia l'illuminazione e sia la ventilazione dovranno essere integrate con l'installazione di apparecchiature artificiali idonee a soddisfare i requisiti voluti dalla legge.

Lungo la mezzeria, in asse minore ed in aderenza alla parete esterna, vi è la presenza di due servizi igienici, privi di antilatrina, realizzati in forma speculare rispettando una eventuale formazione di due unità immobiliari con divisorio lungo quell'asse ripristinando lo stato d'origine catastale, di fatto non è desumibile la sussistenza ab origine della divisione fisica.

Sempre lungo quest'asse, sotto soffittatura alla quale sono appese, essa è attraversata da due tubazioni metalliche parallele aventi funzione di aspirazione, provenienti da altre unità immobiliari interne, di cui non è accertata l'emissione verso l'esterno.

La compartimentazione con le unità immobiliari contermini è costituita da muratura cieca.

La superficie utile si sviluppa in mq. 147,82 per il locale principale e mq. 7,64 per i servizi con altezza utile di ml. 3,14 sotto nervatura e ml. 3,47 sotto coppella.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare:

- divisori interni in laterizio;
- intonaci interni a malta finita al civile;
- pavimentazione in piastrelle maiolicate interrotta da ampia superficie a liscio di cemento formatasi a seguito della rimozione di pavimentazione danneggiata;
- pavimentazione e rivestimento, h cm. 220, dei servizi igienici in piastrelle maiolicate 20x20;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da lavabo a mensola e vaso a sedere con sciacquone esterno, porta carta e sapone in ceramica ad incasso, rubinetteria tradizionale in acciaio inox, doccia con scarico a piletta a pavimento, produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico della Liko della capacità di lit. 50, rete fornitura acqua in tubazioni trafilate, tipiche dell'epoca di costruzione, collegata ad acquedotto comunale; un servizio è privo di lavabo;
- impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi, non accertabile, ma presumibilmente

dall'epoca di costruzione, in tubazioni pvc;

- impianto elettrico, presso il locale principale, con linea di distribuzione principale corrente lungo le travi principali, per poi diramarsi lungo la soffittatura con linee secondarie per illuminazione costituita da punti luce con corpo luminoso al neon protetto da plafoniera e con calate lungo i pilastri, ove necessario, per i quadri elettrici, il tutto collegato su quadro elettrico generale;

- impianto elettrico presso i servizi igienici realizzato sottotraccia, dotato di punti luce ed interruttore per quanto necessari;

- impianto rilevazione fumi, di cui non è accertata la funzionalità;

- impianto di allarme combinato con locale ex supermercato (lotto 1), di cui non è accertata la funzionalità;

- segnaletica luminosa indicante le vie di fuga, di cui non è accertata la funzionalità;

- vetrate su tutto il perimetro esterno in profilo metallico con interposto vetro, di cui non è accerta la consistenza, installate su ogni campata, ognuna costituita da due ampi specchi laterali con inserita nella mezzera porta d'accesso a due ante ad apertura a bandiera verso l'interno e dotate di maniglione antipanico di cui non è accertata l'omologazione;

- porte interne a battente presso i servizi igienici del tipo tamburato con impiallacciatura noce:

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale ritenere mediocre, in particolare in prossimità dell'appoggio alla muratura dell'impalcato interpiano la muratura stessa presente ben evidenti screpolature dovute al movimento della struttura orizzontale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,46**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interni 21-22; ha un'altezza utile interna di circa m. cm 347 sotto copella cm 314 sotto nervatura

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della superficie commerciale netta viene resa in funzione dei criteri catastali ovvero assumendo come indice mercantile " 1 " per la superficie destinata a negozio e determinando l'indice mercantile della superficie retrobottega ed accessori annessi nel rapporto superficie accessoria-retro/ superficie negozio ovvero $7,64/147,82 = \text{ca. } 0,05$

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup reale netta	1,00	147,82	€ 550,00
retro bottega ed accessori	sup reale netta	0,05	0,382	€ 550,00
			148,202	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di

mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute negli anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti (rep. 3.751/14 del 15.07.2014 Decreto di Trasferimento Immobiliare emesso dal Tribunale di Venezia aventi ad oggetto unità immobiliare insistente presso lo stesso edificio. Tale trasferimento ha per oggetto l'unità immobiliare sub 103 ora sostituita per avvenuta variazione in sub 165, ubicata al piano primo in affaccio sud-ovest lato esterno accessibile solo con scala esterna per il valore di € 26.500,00 pari a ca. €/mq. 473,00. Inoltre le unità immobiliari individuate dall'atto di pignoramento nei sub 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34, come di fatto costituiscono unica consistenza immobiliare comportando la loro fusione catastale originando il sub 171.

Si è ritenuto opportuno disporre la fusione e la formazione di unico lotto in quanto mantenendo le singole unità, ovvero costituire più lotti così come in origine, avrebbe comportato la necessità di un intervento edilizio assai oneroso rivolto alla formazione di divisori interni, alla formazione dei rispettivi servizi igienici ed alla realizzazione dei nuovi impianti tecnologici, certamente non convenienti.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e tecnici del settore locali.

16.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	147,82	€ 550,00	€ 81.301,00
retro bottega ed accessori	0,382	€ 550,00	€ 210,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.511,10
Valore corpo			€ 81.511,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.511,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.511,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	148,202	€ 81.511,10	€ 81.511,10

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.226,66
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 3.555,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
16.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.729,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 64.00,00

La presente relazione costituita da n° 33 facciate, di cui questa è l'ultima, corredata da tutti gli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata, in via telematica certificata, all'avv.to Luciana Salin, quale patrocinatore legale dell'esecutante, via telematica semplice alla società esecutata ed al sostituto del custode, mentre ulteriori due copie, in forma cartacea ed in supporto CD-ROM gli allegati, gli originali della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatorie e planimetrie catastali, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:
01-08-2017

18:08:59

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

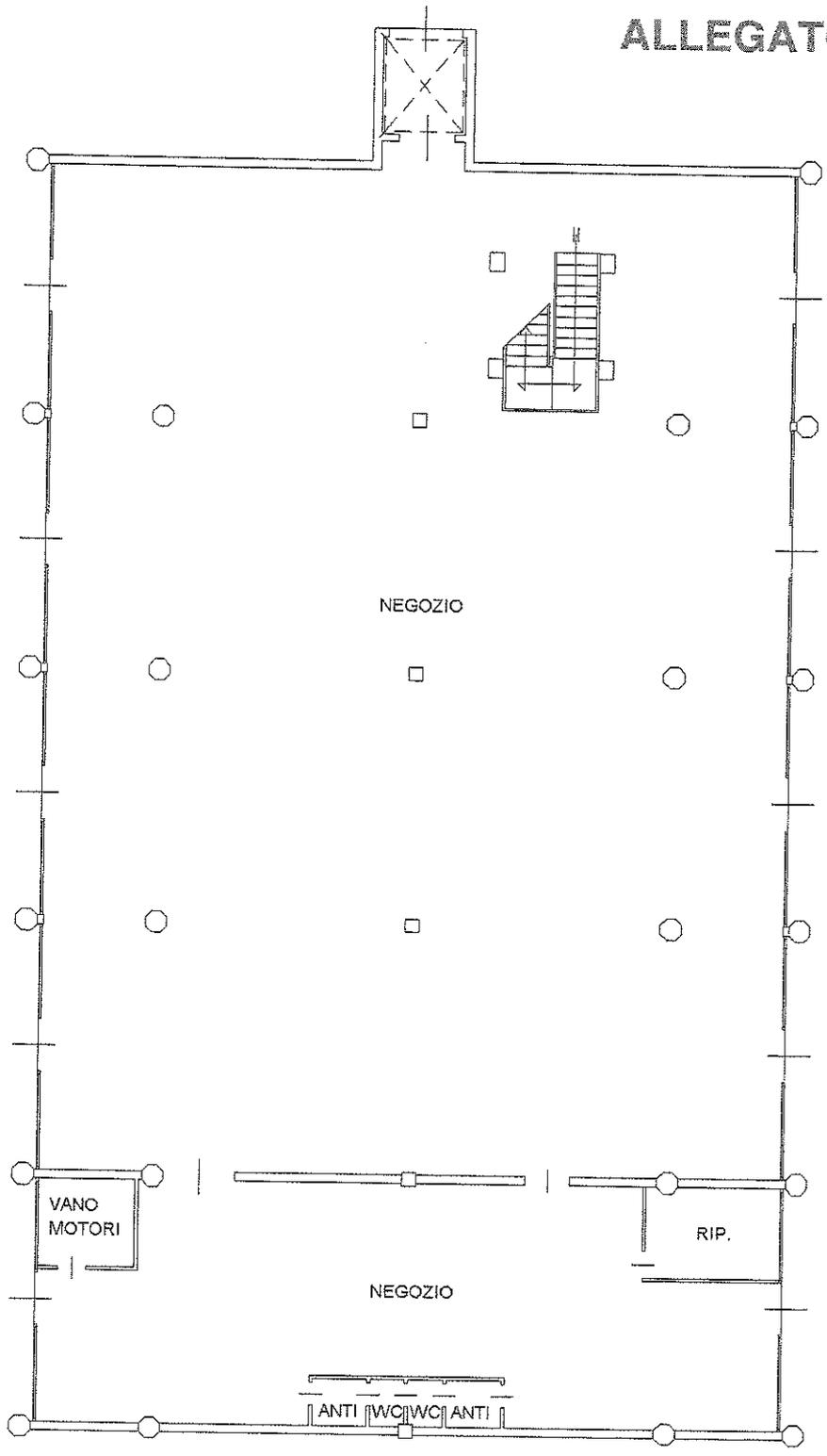
ALLEGATO G000.03.01



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament	
Via Noncello _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 49 Particella: 1135 Subalterno: 171	Compilata da: Pizzioli Franco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 435

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO L001.02.11

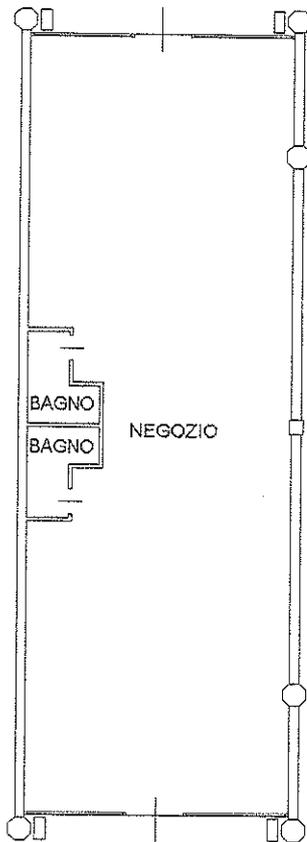


PIANTA PIANO TERRA
h = 3.47 m

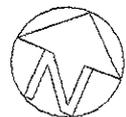
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament	
Via Noncello _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pizzioli Franco
Foglio: 49	Iscritto all'albo:
Particella: 1135	Geometri
Subalterno: 170	Prov. Pordenone
	N. 435

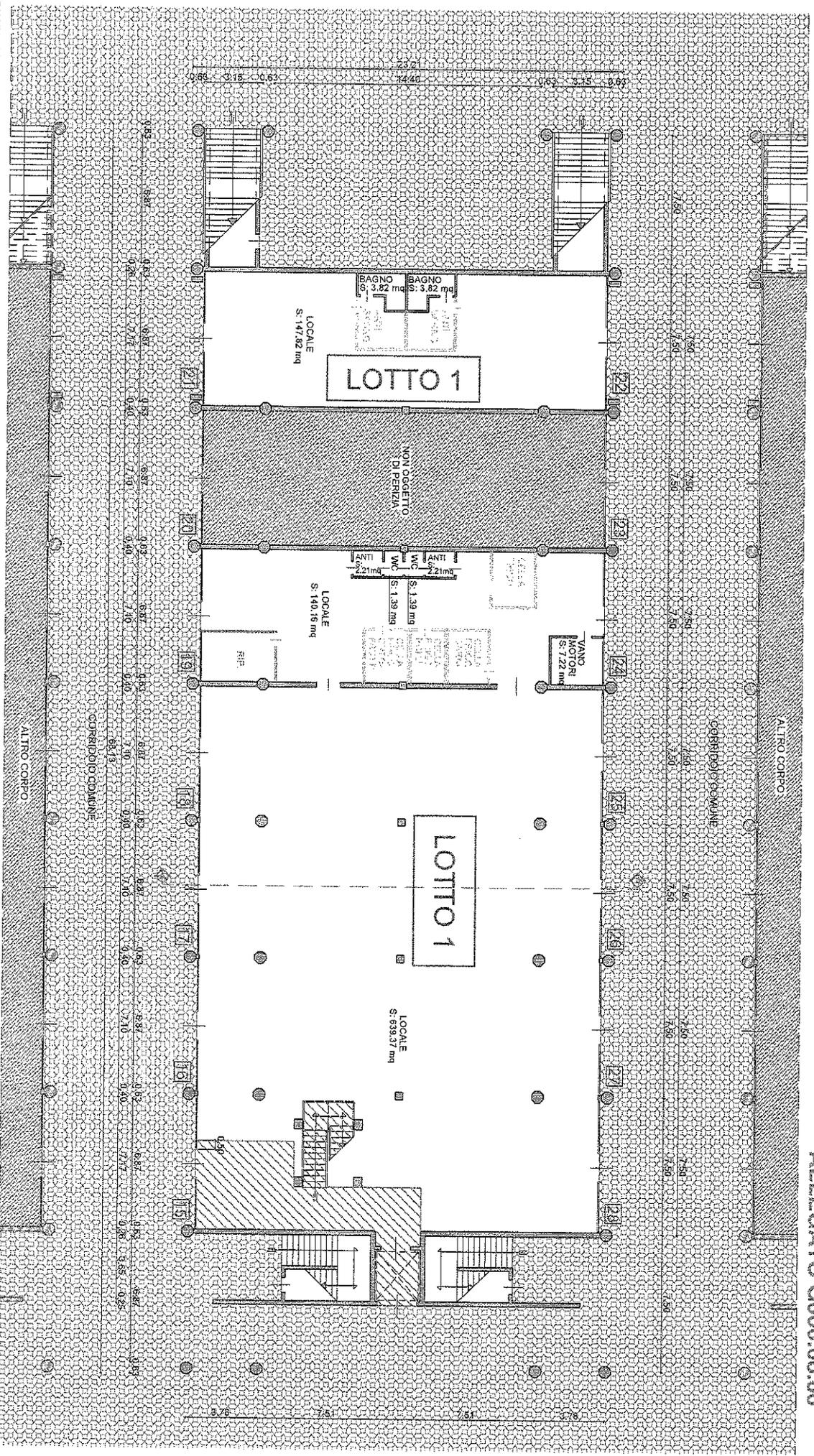
Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO L002.02.03

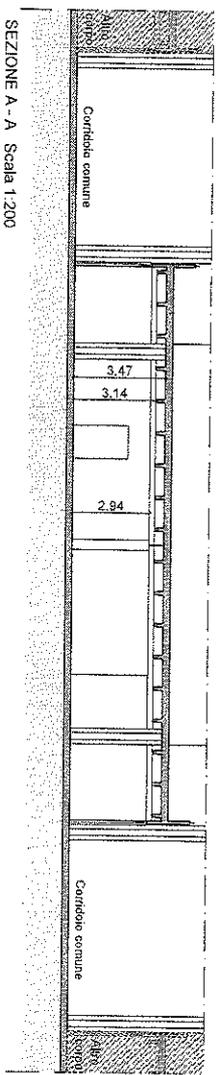


PIANTA PIANO TERRA
h = 3.47 m





PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200



SEZIONE A - A Scala 1:200

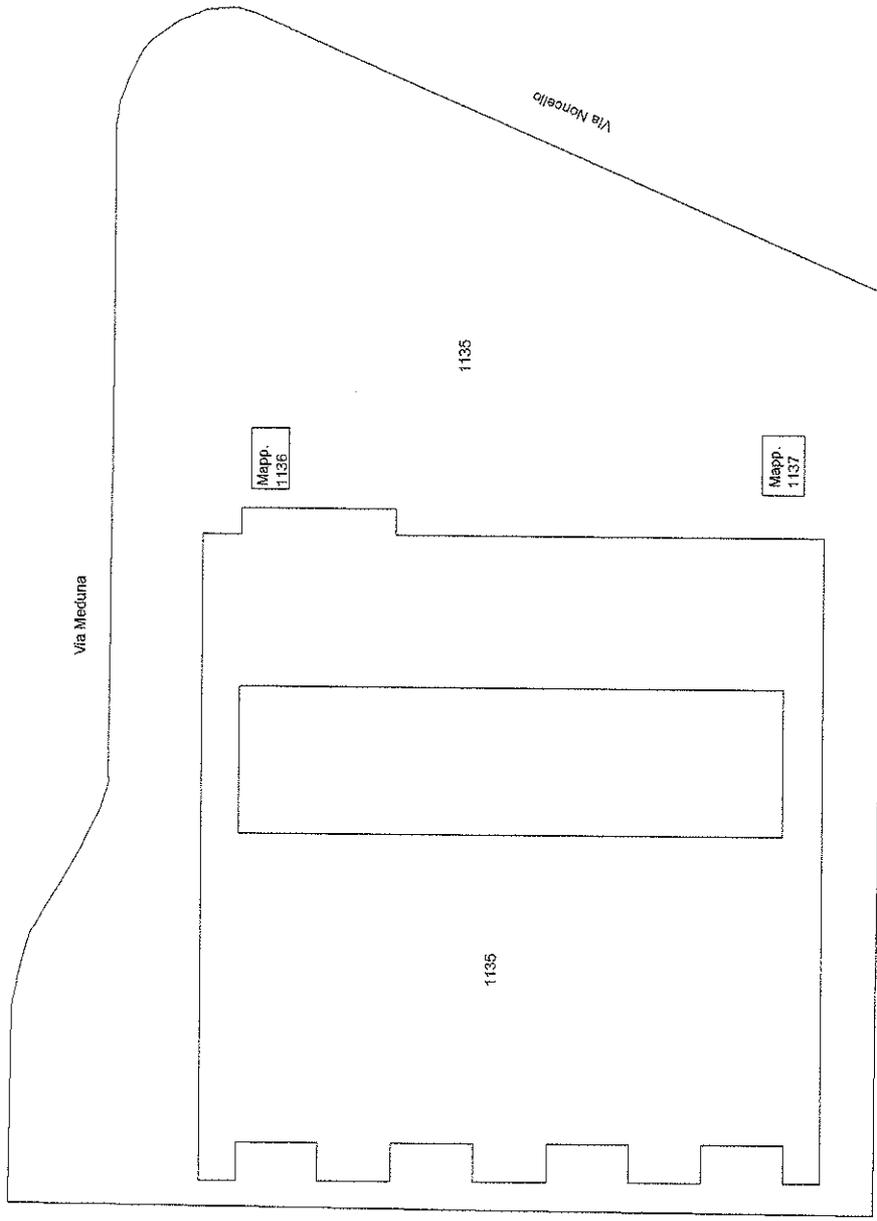
LEGENDA

- INTERNO
- EVENTUALE SERVIZI DA COSTITUIRE
- OPERE NON REALIZZATE
- NUOVE OPERE INVARIATO

STATO DI FATTO AL 05/06/2017



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pizzoli Franco	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Fordenone	N. 435
Comune di San Michele Al Tagliamento	Sezione: Foglio: 49	Particella: 1135	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.		del	Scala 1 : 1000



Mapp. 1459

Mapp. 1550

Mapp. 1451

Via Norcellio

PIANO TERRA

