

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 55/2016

E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI

Giudice Delegato

Dottoressa ROBERTA BOLZONI

Curatore Fallimentare

Dottor PAOLO INGRAO

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

BENI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

NEL COMUNE DI PORTOGRUARO

LOCALITA' SUMMAGA

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

IN VIA SAN BENEDETTO

SUL CONDOMINO SAN BENEDETTO CIV.13

SCALA B INTERNO 11

(FG.12 MAP.442 - SUB 4-55)

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono Fax 0434.565110- studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110 fax 0434.566932, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottor Paolo Ingrao, a eseguire la valutazione degli immobili nel Fallimento n.55/2016 presso il Tribunale di Pordenone dell'Immobiliare

i.

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO PRIMO costituito da un appartamento residenziale al piano terzo (sub.55) e autorimessa al piano interrato (sub.4) sul condominio SAN BENEDETTO, sito in Comune Portogruaro, nella località Summaga, Via San Benedetto n.13 - Scala B - Interno 11, edificato su area di base censita al fg.12 map.442.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI PORTOGRUARO

Fg.	Part.	Sub	Zc	Via	Piano	Cat.	Cl.	V/Mq.	Re.
12	442	55	2	San Benedetto	3	A/2	3	6	371,85
12	442	4	2	San Benedetto	S1	C/6	6	42	125,82

Il fabbricato condominiale dove è ubicato l'appartamento insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.12 Particella 442 - Ente Urbano di Ha 00.31.20.

LOCALIZZAZIONE

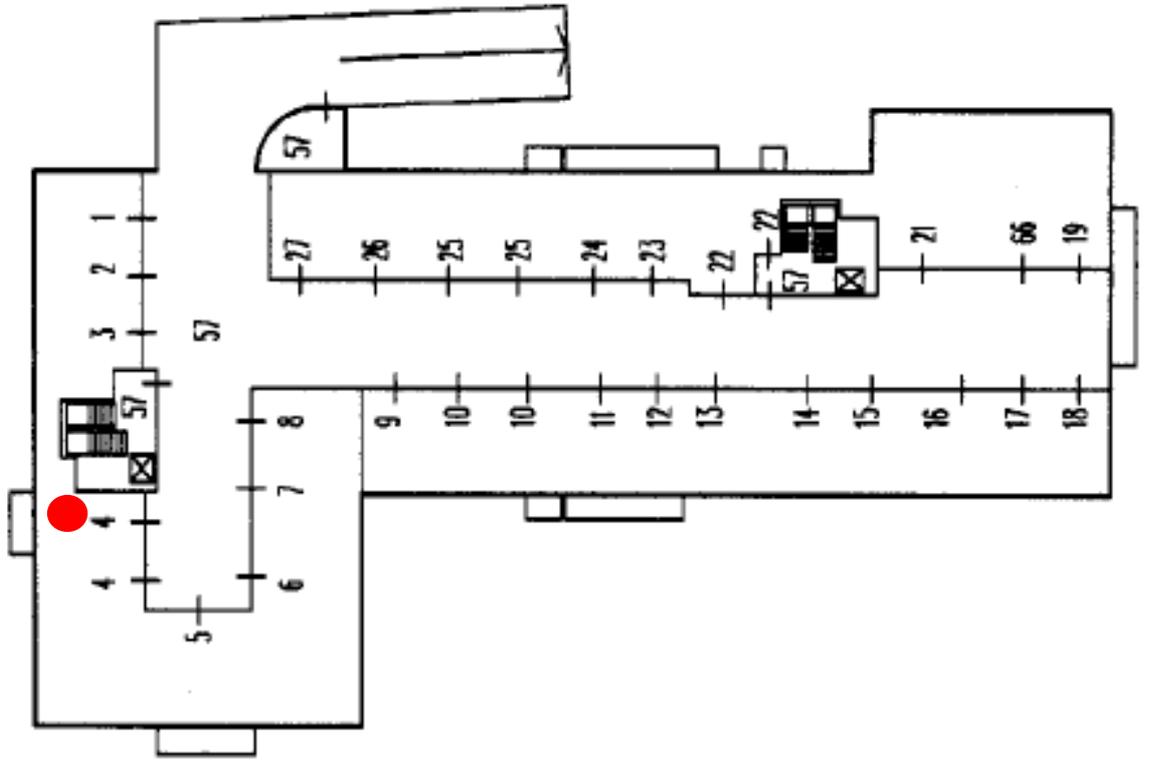
L'area, dove sorgono gli immobili è posta in Comune Portogruaro, nella località di Summaga, ed è caratterizzata prevalentemente dalla presenza d'insediamenti residenziali e piccole attività commerciali.



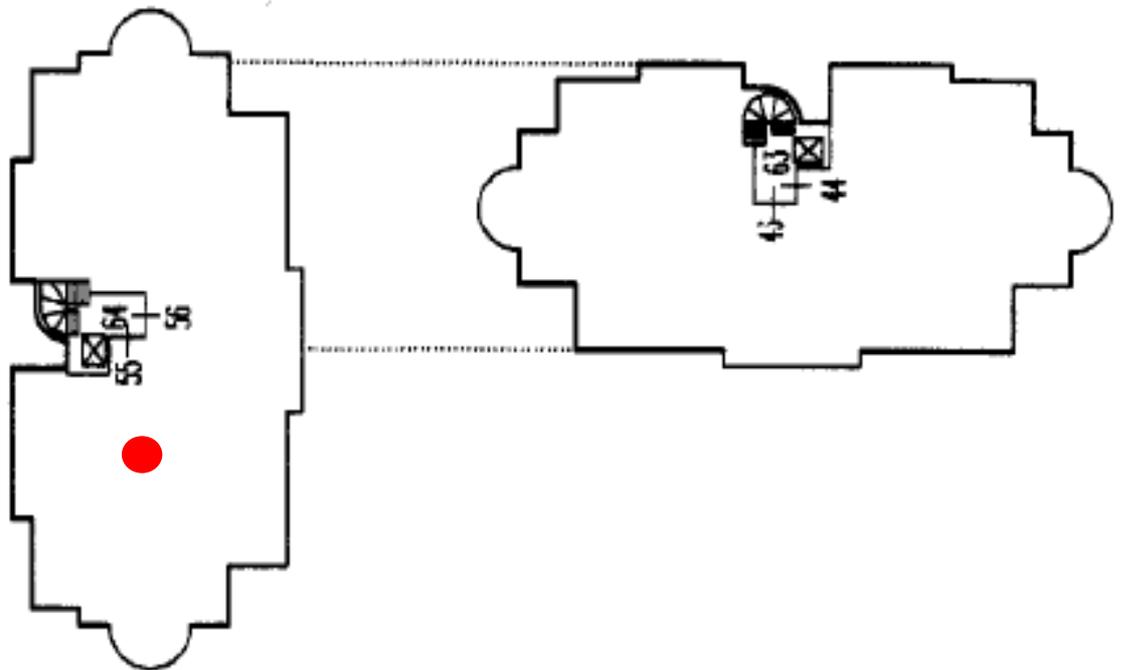
Fotogrammetria



Estratto di Mappa Fg.12 Map.442



Elaborato Planimetrico Piano Interrato Sub.4



Elaborato Planimetrico Piano Terzo Sub.55

OPERAZIONI

Lo scrivente perito, alla presenza curatore, ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

Ha poi eseguito le visure catastali, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le indagini di mercato.

COERENZE

Il Condominio "San Benedetto" insiste sull'area di cui al mappale 442 di catastali mq.3120 e confina con i mappali 499, 441, 235, 439 e 133, salvo altri.

INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

DISPONIBILITA' IMMOBILI

L'immobile stimato al sopralluogo era occupato.

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-PROVENIENZA

Visura effettuata telematicamente in data 06.02.2021 sugli immobili in Comune di Portogruaro al fg.12 map.442 sub.4 e sub.55.

1. TRASCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 28642 Registro Generale 45904 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 16908/9409 del 09/12/2004. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.

2. ISCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 10736 Registro Generale 45908 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 16909/9410 del 09/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 690 Registro Generale 5323 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 313/247 del 27/02/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

4. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 18462 Registro Generale 25669 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2928 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 18463 Registro Generale 25670 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST -Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2929 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

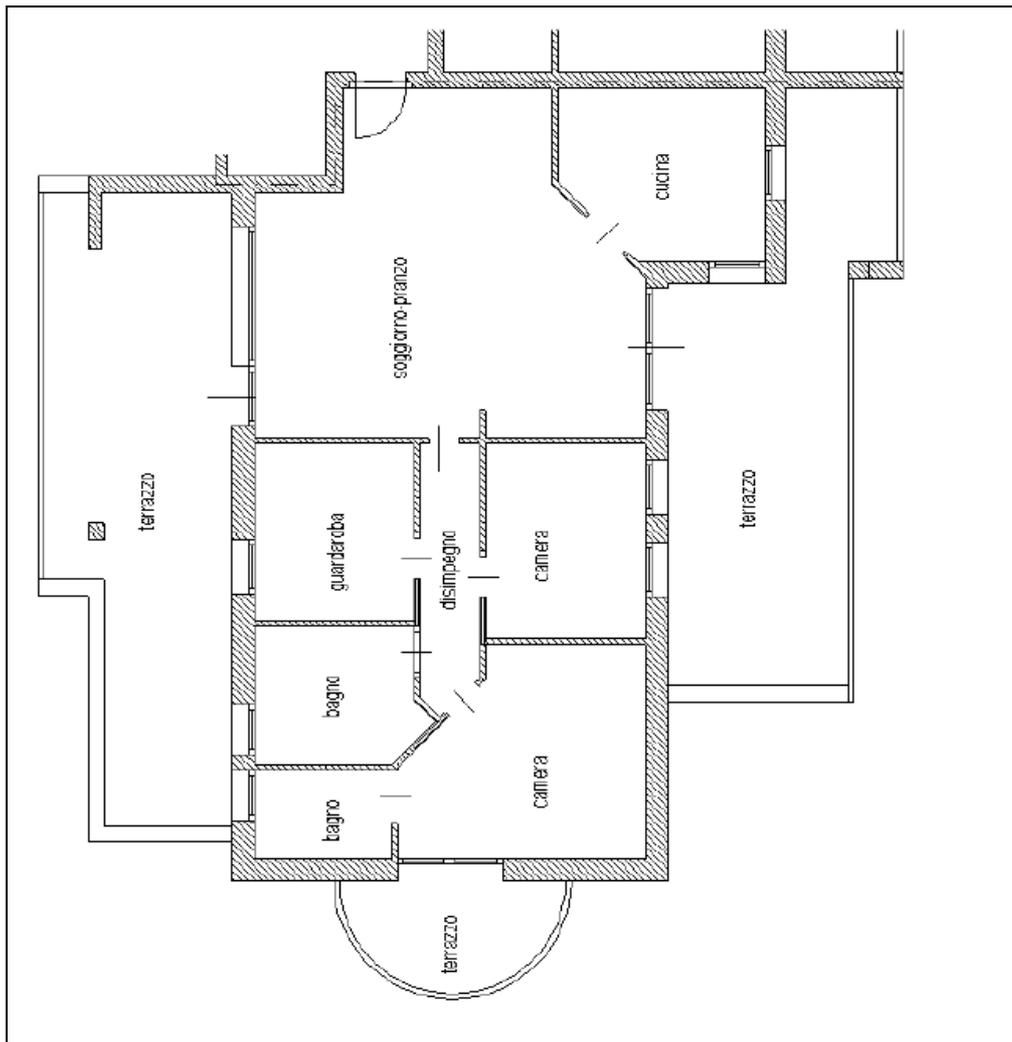
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento, è posto al piano terzo dell'edificio condominiale, ha i locali con tetto in andamento con travature di legno a vista e altezza media di circa mt.3.50.

E' composto d'ingresso-soggiorno, cucina, disimpegni, due camere, un guardaroba/camera, due bagni per una superficie lorda rilevata graficamente (dagli elaborati catastali) e arrotondata di circa mq.115,00 oltre ad ampie terrazze coperte per una superficie lorda arrotondata di circa mq.32,00 e terrazze scoperte per una superficie lorda arrotondata di circa mq.40,00.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri; i solai dei piani sono latero-cemento mentre quelli dello scantinato sono in cemento del tipo "predalles"; i tramezzi divisorii in laterizio; le murature interne intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; i pavimenti della zona giorno e notte di legno; i

pavimenti e le pareti dei bagni in piastrelle di mosaico; le porte interne in legno tamburato di colore bianco; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; gli infissi in legno naturale verniciato con vetro camera hanno all'esterno scuri in legno verniciati di colore verde; i davanzali in marmo; l'impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni con sanitari in porcellana di ottima qualità;

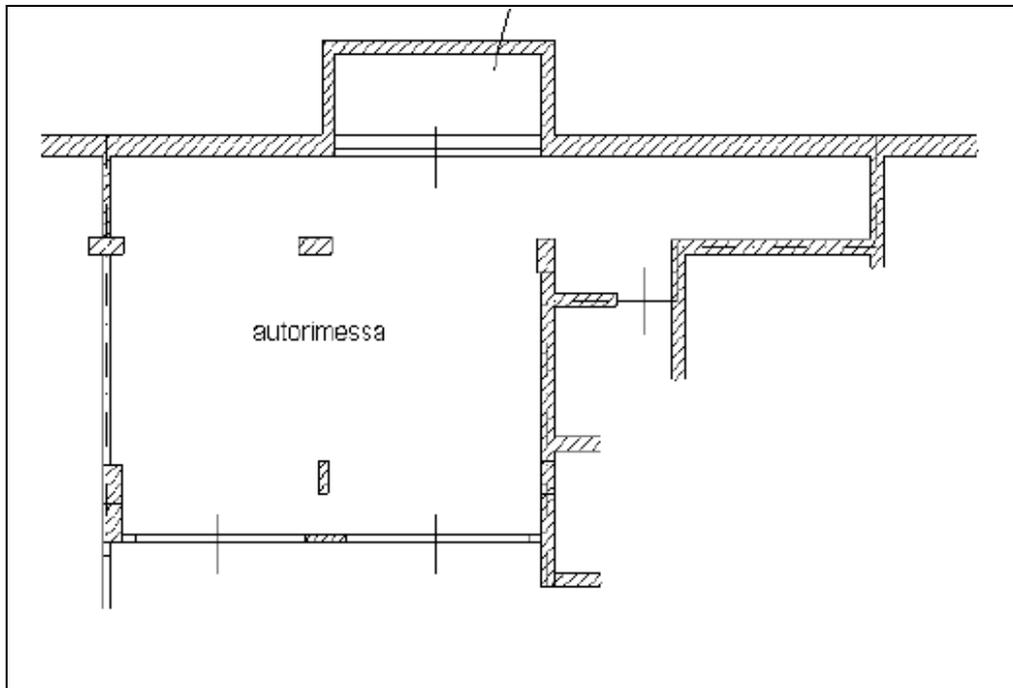


Planimetria appartamento al piano terzo

bagno padronale con vasca idromassaggio; rubinetteria predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia indipendente alimentata a gas; impianto elettrico e Tv del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun

ambiente; videocitofono; impianto di allarme; condizionamento.

Le terrazze pavimentate con piastrelle hanno parapetti in muratura intonacata e ringhiera in metallo verniciata.



Planimetria autorimessa al piano interrato

L'autorimessa ha una superficie lorda rilevata graficamente (dagli elaborati catastali) e arrotondata di circa mq.45,00 e un'altezza utile di mt.2.50.

Murature e pilastri in cemento armato; solaio di copertura prefabbricato in cemento tipo "predalles"; pavimentazione in piastrelle; murature perimetrali intonacate e tinteggiate; serramenti in alluminio; portone carrabile automatizzato in metallo con rivestimento grigliato; porte interne metalliche; impianto elettrico su tubature e canali esterni; prese e punti luce al neon.

Le scale, gli androni e le parte interne condominiali, hanno pareti intonacate al civile; scale con pavimentazione in marmo chiaro sui gradini; piastrelle sui pianerottoli e sui disimpegni; battiscopa in marmo chiaro; ringhiere in ferro verniciato colore grigio antracite; serramenti e portone d'ingresso in alluminio verniciato colore grigio antracite; stipiti ingresso ascensore in marmo chiaro.

Le parti comuni esterne ed interne e le servitù del condominio, sono riportate e descritte sull'elaborato planimetrico catastale, sull'atto di provenienza e sul regolamento di condominio allegati alla presente relazione.

Le parti e le finiture esterne del complesso residenziale, hanno pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimentazione dei porticati in piastrelle; sporti di linda del tetto in legno; grondaie e pluviali circolari in rame; pavimentazione dei parcheggi e delle aree veicolari in mattonelle di calcestruzzo; cancello metallico per l'accesso alla rampa autorimesse; aiuole e aree verdi inerbate e piantumate.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministrazione del condominio è affidata allo studio

Per l'anno 2020 sono state pagate interamente le spese condominiali.

Si allega regolamento condominiale.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

Il complesso condominiale e l'appartamento sono in buono stato di manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE E TOPONOMASTICA

Si conferma la conformità catastale delle unità immobiliari stimate.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

-Concessione edilizia n.001560 del 08.03.2001

-Concessione edilizia in Variante n.0058503 del 10.12.2002

-Denuncia Inizio Attività in Variante del 27.11.2002

-Certificato di Abitabilità n.11501 del 06.03.2003

CONFORMITA' EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

Si rileva che l'autorimessa al piano interrato sub.4 ha un collegamento interno con l'adiacente autorimessa identificata con il sub.5.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla chiusura in muratura del collegamento tra le due distinte unità immobiliari.

L'appartamento sub.55 è conforme all'ultimo progetto di variante depositato.

La verifica di conformità edilizia riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di stima e non l'intero fabbricato condominiale.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dal Comune di Portogruaro il certificato d'insussistenza di provvedimenti sanzionatori - Protocollo numero 7336 del 15.02.2021.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Alla richiesta di agibilità sono allegati i certificati di regolare esecuzione dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima per la base d'asta tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

COLLAUDO STATICO

Il collaudo statico è stato redatto dall'Ingegnere Renzo Mazzon in data 29.10.2002 e depositato presso il Genio Civile di Venezia con numero 3071061102.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Prima del trasferimento dovrà essere redatto il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

SONDAGGI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

SERVITU' E GRAVAMI

La presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti riportati nell'atto di compravendita di ultima provenienza e al regolamento condominiale allegati alla presente relazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato non è stato richiesto il C.D.U.

CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del

prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%; le terrazze coperte al 30%, le terrazze scoperte al 20%.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Id	Destinazione	Mq.	Ind.	Superficie Commerciale
A	Appartamento P.3	115,00	1	Mq.115,00
B	Terrazzo Coperto P.3	32,00	0,3	Mq. 9,60
C	Terrazzo Scoperto P.3	40,00	0,2	Mq. 8,00
D	Autorimessa P.S1	45,00	0,5	Mq. 22,50

Totale Mq.155,10

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

FATTORI INCIDENTI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la definizione del valore degli immobili si sono considerati principalmente i seguenti fattori:

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- servitù e gravami
- ubicazione
- il prospetto o meno su strade di primaria importanza
- servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)
- distanza dai luoghi di lavoro
- caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)
- situazione del mercato immobiliare

VENDITA

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

Prima di formulare l'offerta, gli interessati all'acquisto dovranno eseguire il sopralluogo e prendere visione accurata degli immobili, verificare la documentazione oltre ad acquisire dall'amministratore condominiale le informazioni sulla gestione degli immobili, sulle spese ordinarie correnti e sulle

eventuali spese straordinarie programmate.

Si evidenzia che la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano in questo momento con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare composto dall'appartamento e dall'autorimessa in:

Id	Destinazione	Sup.Com.	Valore/Mq.	Valore
A	Appartamento e Autorimessa	Mq.155,10	€ 1.450	€ 224.895,00

VALORE DI STIMA

arrotondato

A corpo Euro 225.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima per la base d'asta in via forfetaria del 15% - 20% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 31.03.2021

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure ipotecarie*
- *Visure catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Elaborato Planimetrico*
- *Estratto Mappa*
- *Certificato d'insussistenza provvedimenti sanzionatori*
- *Permessi edilizi*
- *Abitabilità*
- *Collaudo Statico*
- *Atto di provenienza*
- *Regolamento Condominiale*
- *Spese Condominiali*
- *Documentazione fotografica*

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2021 Ora 11:07:40
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T53459 del 06/02/2021

per immobile

Richiedente TRLNTN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PORTOGRUARO (VE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 442 - Subalterno 55
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 05/02/2021

Elenco immobili

Comune di PORTOGRUARO (VE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00442 Subalterno 0055

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 28642 Registro Generale 45904
Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 16908/9409 del 09/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 10736 Registro Generale 45908
Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 16909/9410 del 09/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 690 Registro Generale 5323
Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Repertorio 313/247 del 27/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 4. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 18462 Registro Generale 25669
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2928 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)
 5. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 18463 Registro Generale 25670

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2021 Ora 11:07:40
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T53459 del 06/02/2021

per immobile

Richiedente TRLNTN

Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2929 del 30/07/2020 (INEFFICACIA TOTALE)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2020

Data: 24/11/2020 - Ora: 17.41.53

Segue

Visura n.: T349778 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORTOGRUARO (Codice: G914) Provincia di VENEZIA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOGRUARO(Codice G914) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		12	442	4	2		C/6	6	42 m ²	Totale: 48 m ²	Euro 125,81	VIA SAN BENEDETTO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		12	442	55	2		A/2	3	6 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte**: 119 m ²	Euro 371,85	VIA SAN BENEDETTO piano: 3 interno: 11 scala: B; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: rettifica del classamento proposto a sensi dell'art. 1 d.m. 701/94

Notifica: 186263/2003

Totale: vani 6 m² 42 Rendita: Euro 497,66

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

Dichiarazione protocollata n. 000286600 del 18/12/2002

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 442

Subalterno: 55

Compilata da:

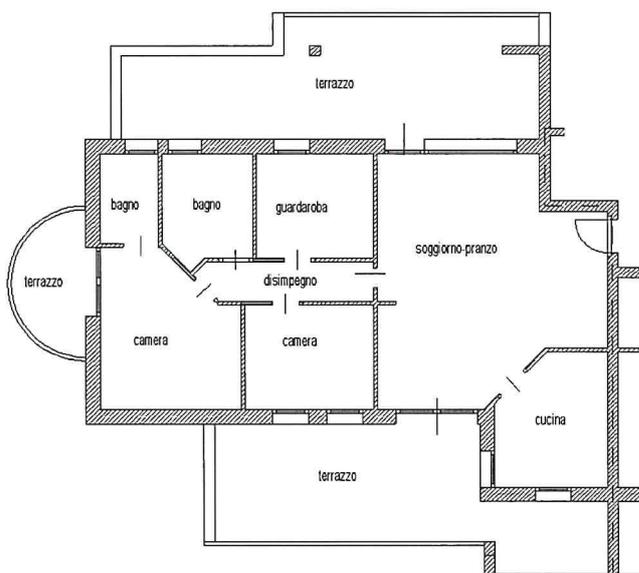
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO (MANSARDATO)

h. media 280

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2020 - n. T319883 - Richiedente

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

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

Dichiarazione protocollo n. 000286600 del 18/12/2002

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 442

Subalterno: 4

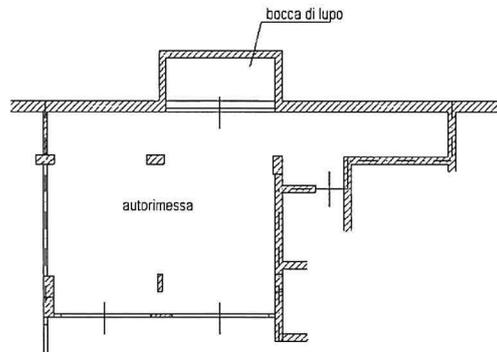
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. 250

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

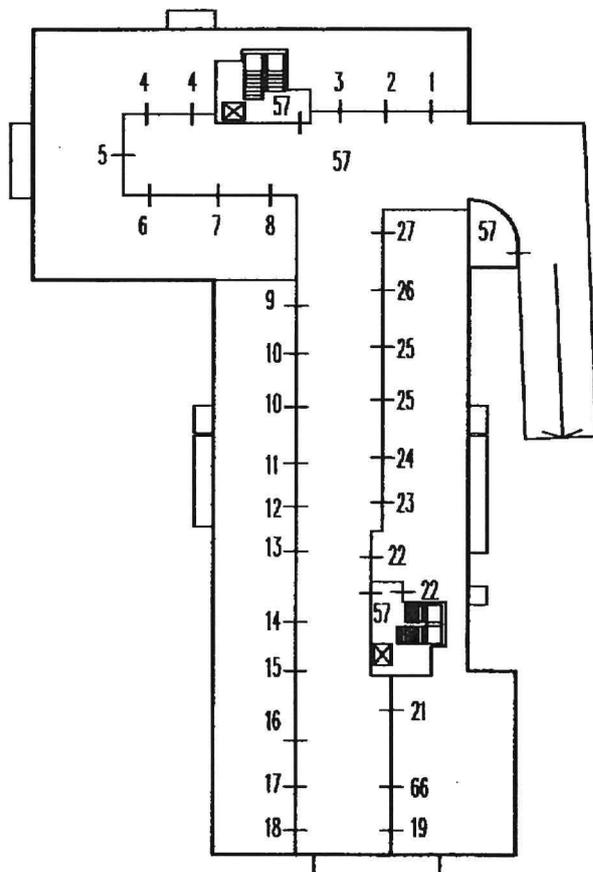
Data: 24/11/2020 - n. T319879 - Richiedente:

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1564

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Portogruaro		Protocollo n. VE0104200 del 28/07/2015	
Sezione:	Foglio: 12	Particella: 442	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO

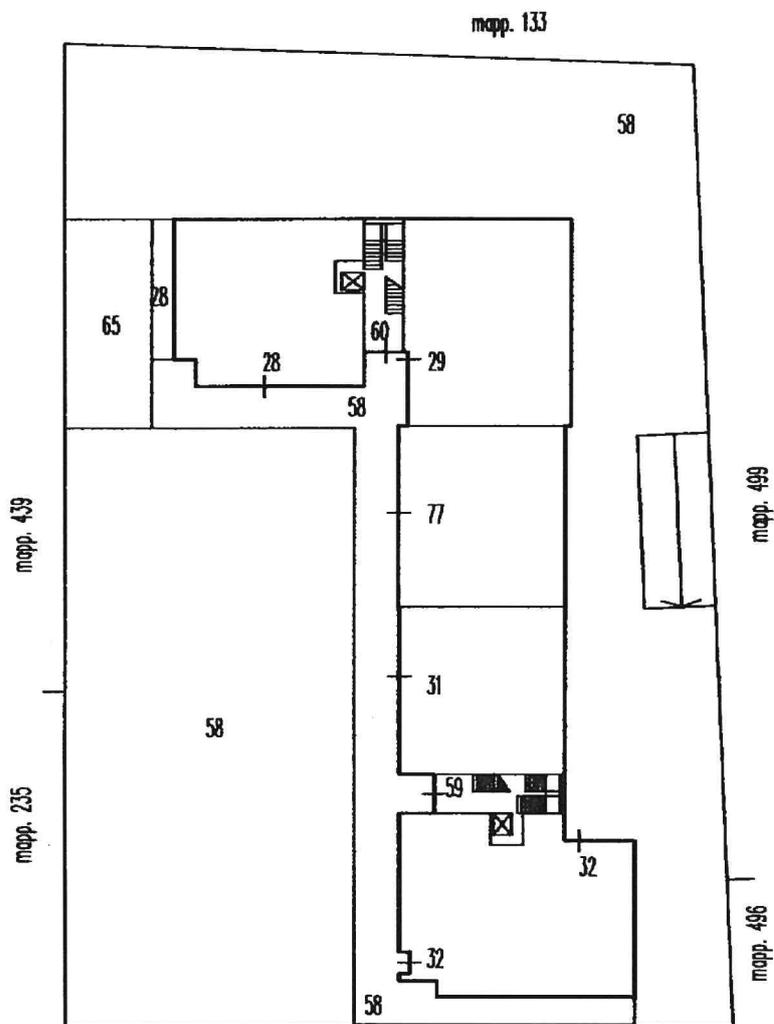


Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1564

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di Portogruaro		Protocollo n. VE0104200 del 28/07/2015	
Sezione:	Foglio: 12	Particella: 442	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Via San Benedetto civ. 13-15

PIANO TERRA

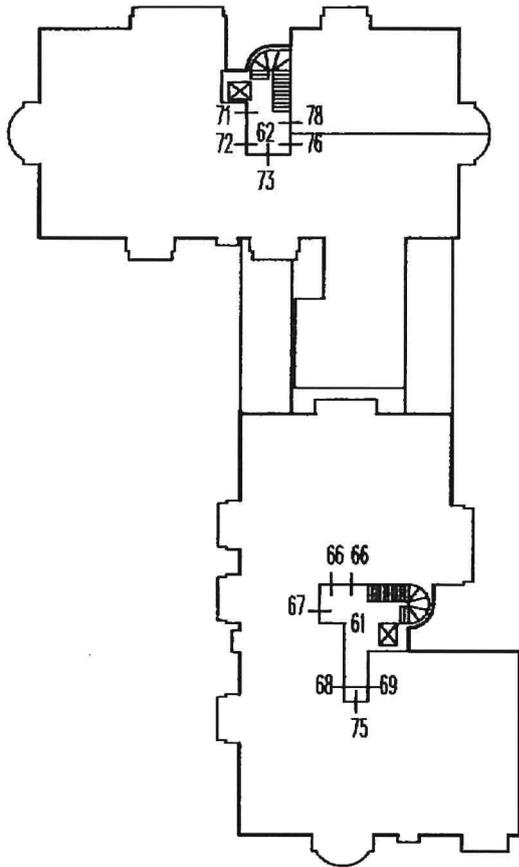


Ultima planimetria in atti

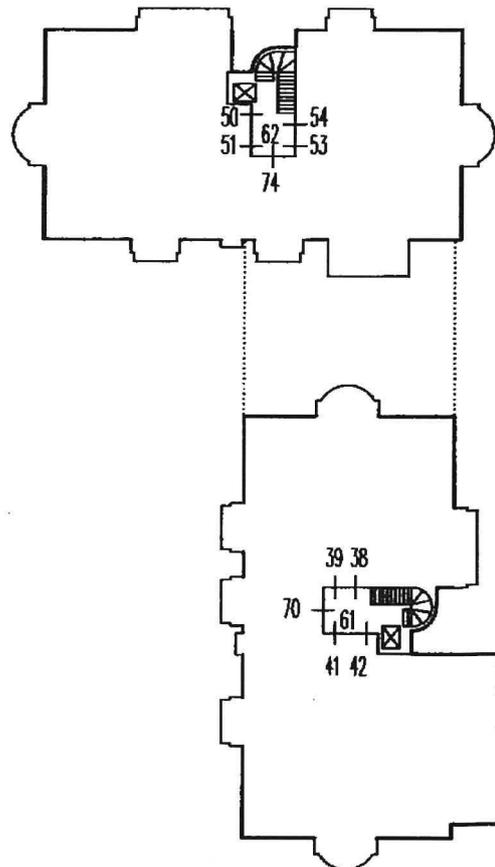
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1564

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Portogruaro		Protocollo n. VE0104200 del 28/07/2015	
Sezione:	Foglio: 12	Particella: 442	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

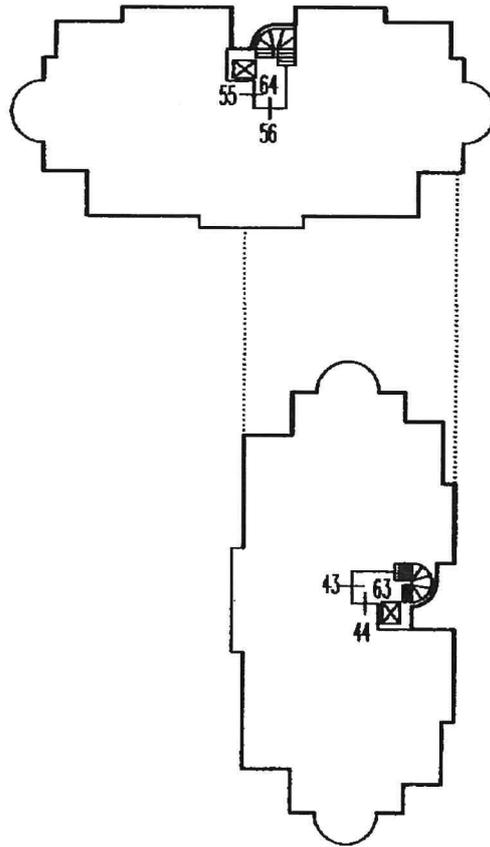


Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 1564

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Portogruaro		Protocollo n. VE0104200 del 28/07/2015	
Sezione:	Foglio: 12	Particella: 442	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERZO (MANSARDATO)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2020 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 12 - Particella: 442 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





Città di Portogruaro

Città Metropolitana di Venezia
Area Tecnica
Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale
Ufficio Edilizia Privata



GPE E21/011

Dirigente di Area: ing. Dimitri Bonora
Responsabile del Servizio e del Procedimento: ing. Dimitri Bonora
Responsabile dell'istruttoria: arch. Marina Zecchi

COMUNE DI PORTOGRUARO	
PROTOCOLLO GENERALE	Tipo: U
numero 7336	del 15.02.2021

geom. Antonio Taiariol
Via Pastrengo 11
FONTANAFREDDA (PN)

OGGETTO: Richiesta certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori

IL DIRIGENTE DI AREA

Vista la richiesta prodotta in data 09.02.2021, registrata al n°6323 di Protocollo Generale, in merito all'insussistenza di provvedimenti sanzionatori, relativamente all'immobile sito in Comune di Portogruaro, foglio 12 mappale 442, appartamenti e autorimesse sub 4-5-10-43-55-56, parti comuni;

DICHIARA

- che agli atti non risultano provvedimenti sanzionatori in corso sull'immobile

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DI AREA

ing. Dimitri Bonora

Firmato da:
Dimitri Bonora
Motivo:
Dirigente dell'Area Tecnica

Data: 15/02/2021 16:39:01

Orari ricevimento pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle 12, il mercoledì dalle ore 16 alle 17

Piazza della Repubblica, 1 – c.a.p. 30026 – c.f. 00271750275 – tel. 0421/277211 – fax 0421/71217
Sito internet <http://www.comune.portogruaro.ve.it>

e-mail: portogruaro@adria.it

e-mail certificata: comune.portogruaro.ve@pecveneto.it





Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

Area Uso e Tutela del Territorio
Settore Edilizia Privata

900

Prot. nr. 0011580

Pratica nr. C0000297

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA l'istanza in data 27/06/2000 presentata dalla

acquisita al protocollo generale

con la quale viene richiesta la concessione per l'esecuzione dei lavori di **nuova costruzione complesso ad uso commerciale, direzionale e residenziale** sul sito catastalmente distinto con il Foglio 12 mappale 139 posto in Frazione Summaga Via S. Benedetto ;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni del Responsabile del Settore Igiene Pubblica e Prevenzione dell'Ulss 10 datato 23/10/2000;

VISTA la documentazione prodotta a sensi della vigente normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati emanata con legge 09.01.89, n° 13, e successivo D.M. di attuazione del 14.06.89, n° 236;

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 11/01/2001, verbale n. 4;

VISTO il parere di conformità del Comando Provinciale Vigili del Fuoco del 21.02.2001 prot.23327 per la realizzazione dell'autorimessa;

VISTA la dichiarazione notarile attestante l'avvenuta stipula dell'atto di vincolo fondiario e di destinazione d'uso, da parte del notaio Roberto Cortellazzo di S.Michele al Tagliamento di data 11.01.2001, redatto ai sensi dell'art. 38 del vigente Regolamento Edilizio;

VISTO l'atto d'obbligo per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, stipulato in data 7.02.2001 dal notaio Roberto Cortellazzo di S.Michele al Tagliamento, Rep.11915 registrato a Portogruaro il 26.02.2001 n°147 serie II°;

VERIFICATO che l'immobile oggetto del presente provvedimento non è ricompreso fra quelli vincolati dal Decreto Legislativo n°490 del 29.10.99;

VISTA la documentazione da cui risulta che il richiedente è proprietario o ha il necessario titolo al ritiro della concessione;

VISTO che il concessionario ha puntualmente adempiuto a quanto prescritto nella notifica dell'avvenuta approvazione trasmessa con nota Racc.A.R. in data 3.2.2001 Prot.Com.le 6062, ricevuta il 7.2.2001 nei termini di legge (120gg dalla data di notifica);

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTE le leggi 17.08.42, n° 1150; 06.08.67, n° 765; 28.01.77, n° 10, nonché le LL.RR. 01.09.72, n° 12 e 27.06.85, n° 61 e loro successive modifiche ed integrazioni;

DISPONE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Alla Ditta _____ è rilasciata la concessione, alle condizioni e prescrizioni appresso indicate, e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire lavori di **nuova costruzione complesso ad uso commerciale, direzionale e residenziale**, secondo gli elaborati di progetto che si allegano quale parte integrante del presente atto.

prescrizioni Ufficio Ambiente:

si provveda a sostituire la prevista vasca tre scomparti con una vasca imhoff di adeguate dimensioni, per il trattamento finale dei reflui

piazza della repubblica, 1 - c.a.p. 30026 - c.f. 00271750275 - tel. 0421/277211 - fax 0421/71217



- Sito internet <http://www.comune.portogruaro.ve.it> - e-mail: portogruaro@adria.it

Prescrizioni ASL 10:

- nello schema fognario, sostituire la vasca settica finale con una vasca Imhoff;
- nelle unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale-commerciale, il w.c. deve sempre essere dotato di anti. Inoltre si ricorda che se in tali unità troveranno collocazione oltre 10 dipendenti i w.c. dovranno essere distinti per sesso;
- tutti gli angoli cottura delle unità residenziali dovranno avere condotti di ventilazione per oltre il tetto dell'edificio.

A sensi e per gli effetti dell'art. 13 della legge 408/49 si dichiarano i seguenti parametri tecnico-progettuali: area di pertinenza mq. 2915,87, superficie totale coperta mq. 1079, alloggi 12, piani 5, vani principali 31, vani accessori 45, altri vani 12; negozi 6, vani utili 6, vani accessori 19, altri vani 6, uffici 13, vani utili 30, vani accessori 33, altri vani 15.

ART. 2 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5 - 8 - 9 primo comma lettera b, 9 secondo comma, 10 della legge 28.01.77, n. 10, nonché del capo secondo della L.R. 27.06.85, n. 61 è determinato nella misura di Lire 131.366.978 (EURO 67.845,38) per oneri di urbanizzazione primaria e Lire 125.494.464 (EURO 64.812,48) per oneri di urbanizzazione secondaria come da deliberazione del C.C. n. 46 del 11.04.86, Lire 58.678.657 (EURO 30.305,00), quale quota proporzionale al costo di costruzione come da deliberazione del C.C. n. 44 del 11.04.86.

Si precisa che, trattandosi di intervento convenzionato mediante atto unilaterale d'obbligo (realizzazione parcheggio pubblico d'importo superiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria) non è dovuto il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto totalmente scomutati.

Le modalità del versamento del contributo di concessione per oneri di urbanizzazione e per la quota afferente il costo di costruzione sono precisate nelle succitate deliberazioni nrr. 44 e 46 dell' 11.04.86 ed evidenziate nel foglio di notifica.

ATTENZIONE:

Si precisa che nel caso codesta Ditta scelga di versare a rate gli oneri di urbanizzazione o la quota afferente il costo di costruzione (oppure entrambi) le scadenze dei versamenti saranno le seguenti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- 2^ rata: entro 6 mesi dalla data di notifica della concessione;
- 3^ rata: entro 12 mesi dalla data di notifica della concessione;
- 4^ rata: entro 18 mesi dalla data di notifica della concessione.

QUOTA AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE:

- 1^ rata: contestualmente alla presentazione del foglio di inizio lavori;
- 2^ rata: contestualmente alla presentazione dell'ultimazione dei lavori;
- 3^ rata: entro e non oltre il 60° giorno dalla presentazione dell'ultimazione dei lavori e comunque non oltre la data di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Nel caso di ritardato o mancato versamento delle rate alle scadenze stabilite, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 81, commi 6° e 7°, della L.R. n. 61/85.

Si dà atto che la ditta ha versato l'importo di L. 50.935.669 in data 22.02.2001 con bolletta 1394 1^rata oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ed ha stipulato le seguenti polizze fideiussorie con Le assicurazioni Milano in data 19.02.2001

-) Polizza n°653 per l'importo di L. 94.120.848.

-) Polizza n°652 per l'importo di L. 39.119.104.

-) Polizza n°654 per l'importo di L. 162.470.632. (x parcheggio)

ART. 3 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO.

Nell'attuazione dei lavori, devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore.

E' fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatori di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

ART. 4 - TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.



ART. 5 PRESCRIZIONI ESECUTIVE E FINALI.

La Ditta dovrà attenersi alle seguenti disposizioni:

- a) comunicare preventivamente su moduli da ritirare presso l'U.T.C. con preavviso di almeno 10 giorni, la data in cui intende dar corso alle opere; entro tale data l'U.T.C. provvederà ad esperire opportuni accertamenti e verificare i punti fissi, di quota e di livello. Dopo tale adempimento, entro 6 giorni dall'effettivo inizio, dovrà esserne data comunicazione scritta all'U.T.C.
- b) esporre sul luogo del lavoro una tabella con l'indicazione dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice. Nella tabella stessa saranno pure indicati il numero, la data e l'oggetto della concessione.
- c) alla fine dei lavori chiedere il certificato di abitabilità/agibilità entro il termine prescritto nella concessione corredando la domanda con la seguente documentazione:
 - 1 - certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori;
 - 2 - copia di collaudo di opere, con attestazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Venezia dell'avvenuto deposito di un esemplare dell'atto stesso come previsto dalla legge 05/11/71, n° 1086;
 - 3 - dichiarazione congiunta di conformità prevista dalla legge n°10/1991;
 - 4 - dichiarazione di conformità delle imprese installatrici degli impianti a sensi dell'art. 9 della legge 05/03/90, n° 46;
 - 5 - copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in Catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13/04/39, n° 652 e successive modificazioni e integrazioni;
 - 6 - dichiarazione resa da un tecnico abilitato che nell'esecuzione delle opere sono state rispettate le prescrizioni della legge 09/01/89, n° 13 e successivo D.M. 14/06/89, n° 236;
 - 7 - rilievo dell'impianto di fognature in scala 1:100 con particolari in scala 1:20.
 - 8 - certificato di prevenzioni incendi (C.P.I.) rilasciato dal competente Comando dei Vigili del Fuoco Provinciale o, in attesa di detto certificato, dichiarazione di cui all'art.3 del DPR 37/1998.
 - 9 - certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria.

PORTOGRUARO, 8 MAR 2001

AUTT/SEP/mz
06/03/01

IL RESPONSABILE
dell'Area Uso e Tutela del Territorio
dott. urb. Francesco Bergamo

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

addi', _____

IL CONCESSIONARIO

Io sottoscritto Messo Comunale certifico di avere consegnato oggi 12.3.01 un esemplare della presente a mani di _____

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE





Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

Area Uso e Tutela del Territorio
- Settore Edilizia Privata -

7699

Prot. nr. -0058503

Pratica nr. C0200124

VARIANTE PREVENTIVA E IN CORSO D'OPERA a Concessione per l'esecuzione di opere

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA l'istanza presentata dalla

di protocollo generale del Comune, per la richiesta variante preventiva e in corso d'opera (modifiche distributive e prospettiche e leggero ampliamento dell'immobile all'ultimo piano) alla concessione edilizia n 11560 del 08/03/2001, per l'immobile sito in Frazione Summaga Via S. Benedetto, sull'area distinta al Catasto al Foglio 12 mappale 137-138-159-139;

VISTO il progetto dei lavori di variante allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere favorevole nr. 4 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 27/06/2002;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

ACCERTATO che la variante rientra nei limiti di quanto consentito dall'art. 97, primo comma, della L.R. n. 61/85 e che l'istanza è stata prodotta prima della comunicazione di fine lavori di cui all'art.15 legge 47/86;

VISTO che il concessionario ha adempiuto in data 21.11.2002 a quanto prescritto nella notifica dell'avvenuta approvazione trasmessa con nota Racc.A.R. in data 20.11.2002 Prot.Com.le 55199, consegnata a mano in data 21.11.2002;

VISTE le leggi 17.8.42, n. 1150; 6.8.67, n. 765; 28.1.77, n.10; 28.2.85, n. 47 nonché le leggi regionali 1.9.72, n. 12; 27.6.85, n. 61;

VISTA la già richiamata concessione edilizia;

DISPONE

ART. 1 - OGGETTO DELLA VARIANTE.

Alla Ditta titolare della concessione citata in premessa, è rilasciata variante al progetto originariamente approvato, secondo i disegni che si allegano quale parte integrante del presente atto.

PRESCRIZIONI UFF.AMBIENTE

a condizione che si provveda a sostituire la prevista vasca a tre scomparti con una vasca imhoff per il trattamento finale dei reflui.

ART. 2 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA VARIANTE ALLA CONCESSIONE.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5 - 8 - 9 primo comma lettera b, 9 secondo comma, 10 della legge 28.01.77, n. 10, nonché del capo secondo della L.R. 27.06.85, n. 61 è determinato nella misura di EURO 169,71 per oneri di urbanizzazione primaria e EURO 247,12 per oneri di urbanizzazione secondaria come da deliberazione del C.C. n. 46 del 11.04.86, EURO 47,72, quale quota proporzionale al costo di costruzione come da deliberazione del C.C. n. 44 del 11.04.86.

Si dà atto che la ditta ha interamente versato gli oneri dovuti in data 21.11.2002 n° bolletta 7453.

ART. 3 - MODALITA' DEL RILASCIO DELLA VARIANTE.

La presente variante viene rilasciata alle stesse condizioni e prescrizioni contenute nella concessione originaria. Si rammenta l'obbligo della denuncia catastale prima della richiesta del certificato di abitabilità/agibilità introdotto dall'art. 52 della Legge 28.02.1985, n. 47.

ci sono i diritti E 2.58

Portogruaro, 10 DIC. 2002

AUTT/SEP/MZ
05/12/02



IL RESPONSABILE
dell'Area Uso e Tutela del Territorio
dott. urb. Francesco Bergamo

piazza della repubblica, 1 - c.a.p. 30026 - c.f. 00271750275 - tel. 0421/277211 - fax 0421/71217



800-016079

- Sito internet <http://www.comune.portogruaro.ve.it> - e-mail: portogruaro@adria.it



Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

Area Uso e Tutela del Territorio
Ufficio Edilizia Privata

Prot. _____
Codice Pratica F0200141

CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE DELL'AREA USO E TUTELA DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 24/12/2002 al prot. nr.0060902, dalla Ditta

intesa ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità del fabbricato ad uso residenziale, direzionale e commerciale (ad esclusione delle tre unità immobiliari direzionale/commerciale ubicate al piano terra distinte con il mappale n.442 sub 28 – sub 29 – sub 30), autorizzato con concessione edilizia n.0011560 del 08.03.2001 e successiva variante n.0058503 del 10.12.2002 e istanza di denuncia di inizio attività edilizia presentata in data 27.11.2002, sito in Portogruaro, Frazione Summaga Via S. Benedetto, distinto al Catasto al Foglio 12 mappale 442, composto di piani n.5, vani principali n.31, vani accessori n.69, altri vani n.120, appartamenti n.12, uffici n.14, negozi n.1;

Viste le dichiarazioni ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 22/04/1994, n.425, a firma del Direttore dei Lavori geom. Giorgio Miorin in data 24.12.2002 e in data 28/02/2003;

Accertato che i lavori sono stati ultimati in data 21.12.2002 e in data 20/02/2003 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;

Vista la Dichiarazione di Inizio Attività presentata in data 24.12.2002, al Comando dei Vigili del Fuoco di Venezia, in quanto l'attività rientra tra quelle soggette a Prevenzione Incendi (D. Min. Int. 16 febbraio 1982 attività n.92 - autorimesse);

Visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute negli atti autorizzativi sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

Visti gli artt.221 (come modificato dall'art.5 del D.P.R. 22/04/94, n.425) - 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934, n.1265, nonché l'art.4 del già citato D.P.R. n.425/94;

DICHIARA ABITABILE E AGIBILE

il fabbricato sopra descritto per tutti gli effetti di legge, ad esclusione delle tre unità immobiliari direzionale/commerciale ubicate al piano terra distinte con il mappale n.442 sub 28 – sub 29 – sub 30.

Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Portogruaro li, _____ - 6 MAR. 2003

AUTT/SEP/AG



IL RESPONSABILE DELL'AREA
USO E TUTELA DEL TERRITORIO
Dott. Urb. Francesco Bergamo

piazza della repubblica, 1 - c.a.p. 30026 - c.f. 00271750275 - tel. 0421/277211 - fax 0421/71217

Numero Verde
800-016079

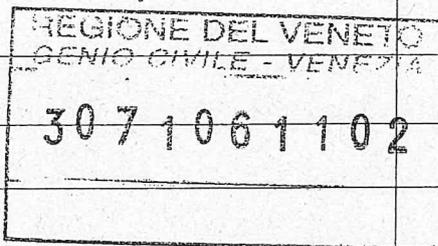
- Sito internet <http://www.comune.portogruaro.ve.it> - e-mail: portogruaro@adria.it

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI PORTOGRUARO

ref. nr.2006 del 16.05.2001



ATTO UNICO DI COLLAUDO STATICO

ai sensi dell'art.7 Legge 05.11.71 nr.1086, delle opere relative alla costruzione di un complesso commerciale-direzionale e residenziale sito in Comune di Portogruaro, Fg.12, mapp.139.

DITTA COMMITTENTE:

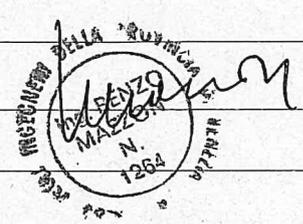
1) RELAZIONE

Progettista architettonico: Arch. Pier Antonio Pavan con recapito in Portogruaro, via Cavour, geom. Giorgio Miorin e Renato Piccotto con recapito in San Michele al Tagliamento.

Progettista delle strutture e Direttore dei Lavori relativi alle strutture in cemento armato: Ing. Galasso Roberto, con recapito in San Michele al Tagliamento, via Nazionale nr.9, iscritto all'albo Professionale di Venezia al nr.2383.

Impresa esecutrice delle opere:

Denuncia al Genio Civile: di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della vigente Legge nr.1086, l'Impresa ha presentato denuncia al competente Ufficio del Genio Civile in data



16.05.2001 e assunta al protocollo al nr.2006, sottoscritta dal

costruttore amministratore della Società

contenente: progetto generale

dell'opera, disegni delle singole strutture, relazione

illustrativa. Nomina ed accettazione di nomina del

collaudatore.

Norme tecniche di cui alla Legge 1086/71 e Legge 64/74: la

costruzione di cui al presente atto ricade sotto la disciplina

dei seguenti decreti ministeriali:

- Legge nr.1086 del 05.11.71 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato e precompresso e a struttura metallica);



- D.M. 12.02.83 (G.U. nr.56 del 26.08.82 entrato in vigore il 28.03.83);

- D.M. 27.07.85 (G.U. nr.113 del 17.05.86 entrato in vigore il 17.11.86).

- D.M. 14.02.92 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche);

- D.M. 11.03.88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);

Circ. LL.PP. nr.30483 del 24.09.88 (Istruzioni per l'applicazione del D.M. 11.03.88)

Relazione a strutture ultimate: redatta ai sensi dell'art.6 della Legge 1086/71 dal direttore dei lavori, viene depositata unitamente al presente certificato all'Ufficio del Genio Civile di Venezia.

Prove sui materiali: Vista la tipologia del fabbricato, in accordo con il Direttore dei Lavori, il sottoscritto ha ritenuto di richiedere certificati di prova sui materiali, di cui agli allegati certificati di laboratorio.

Relazione geotecnica: Non è stata condotta alcuna analisi sul terreno di fondazione, mentre la tensione ammissibile sul terreno è stata scelta dal progettista delle strutture a norma dell'art.C.3, ultimo capoverso, D.M. 11.03.88-

Collaudatore statico: Il collaudo statico delle strutture realizzate per l'esecuzione delle opere di cui al presente atto è stato affidato dal Sig. _____ in qualità di amministratore della _____ committente, al sottoscritto ing. Renzo Mazzon, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Venezia al nr.1264, con anzianità di iscrizione di oltre 10 anni, il quale dichiara sotto la propria responsabilità di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera.

2) DESCRIZIONE DELL'OPERA

Trattasi del progetto di costruzione di un complesso



commerciale-direzionale e residenziale sito in Comune di Portogruaro, Fg.12, mapp.139.

L'edificio con quattro piani fuori terra e un piano interrato, a pianta irregolare, ha dimensioni massime in pianta 28,90x55,51 mt.

La struttura è costituita da fondazioni a platea, muri in c.a. per la parte interrata, primo solaio a piastra 4+20+6 e in latero-cemento per i piani superiori.

Materiali impiegati: calcestruzzo classe R'bk 250 nelle fondazioni. Calcestruzzo per le strutture in elevazione classe R'bk 300. Acciaio di armatura FeB44K.

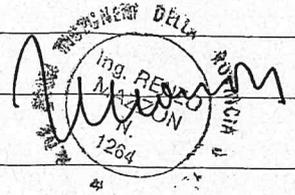
3) VISITA DI COLLAUDO

Il sottoscritto collaudatore ha effettuato la visita di collaudo delle opere da collaudare il giorno 29/10/2002.

Il giorno della visita le strutture del fabbricato, oggetto del presente collaudo, erano completate.

Sulla scorta della documentazione di progetto esecutivo il sottoscritto collaudatore ha proceduto all'esame delle opere, constatando che le misure, i materiali e le modalità di costruzione corrispondevano al progetto e che le strutture, per quanto è stato possibile constatare, sono state eseguite con materiali di buona qualità ed a regola d'arte.

Il sottoscritto ha ritenuto di non effettuare prove di carico ed ha eseguito prove sclerometriche.

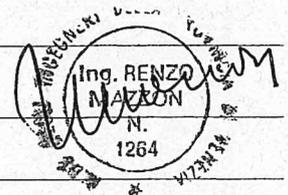


Per quanto non è stato riscontrato ed ispezionato o non più ispezionabile, il Direttore dei Lavori ed il Titolare dell'Impresa hanno dichiarato e confermano senza riserva alcuna che le opere strutturali del fabbricato in oggetto sono state eseguite secondo la migliore tecnica possibile ed in conformità del progetto esecutivo.

Il sottoscritto ha anche proceduto, per un primo esame, a sommarie verifiche delle strutture, oggetto del presente collaudo, riscontrando l'accettabilità delle sezioni adottate sia per quanto riguarda il calcestruzzo sia per gli acciai di armatura.

4) PROVE DI CARICO

Il sottoscritto vista la tipologia delle opere oggetto del presente collaudo ha ritenuto di non effettuare prove di carico ed ha eseguito prove sclerometriche.



5) CONTROLLO DEL PROPORZIONAMENTO DELLE STRUTTURE

Il sottoscritto collaudatore ha proceduto alla verifica della compatibilità del complesso della struttura con i calcoli di proporzionamento di tutte le strutture, prendendo in esame gli elaborati forniti dal direttore dei lavori e dallo stesso vistati.

Nulla ha trovato il sottoscritto da eccepire circa le condizioni dei carichi assunti, i vincoli ipotizzati, i criteri ed i metodi di calcolo seguiti.

6) CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra e considerato in particolare:

- che il dimensionamento delle fondazioni è compatibile con i carichi trasmessi in rapporto alla natura del terreno;
- che non sono state rilevate lesioni, incrinature, difetti di altra natura che possano essere attribuiti a deficienze statiche;
- che dalle verifiche, riscontri e controlli si è potuto rilevare che le opere sono state eseguite secondo gli elaborati di progetto, con buoni magisteri, idonei materiali e a regola d'arte e secondo i dettami della direzione lavori;
- che per quanto non si è ispezionato o non più ispezionabile, il Direttore dei Lavori ed il titolare dell'Impresa assicurano che tutte le opere sono state eseguite secondo la migliore tecnica possibile sotto il loro continuo controllo e secondo le rispettive competenze;
- che il proporzionamento delle strutture controllate è risultato ammissibile;

il sottoscritto collaudatore

CERTIFICA

che tutte le opere in conglomerato cementizio armato, in latero-cemento impiegate nella costruzione di un complesso commerciale-direzionale e residenziale, sito in Comune di Portogruaro, Fg.12, mapp.338-339-345-46-847 per conto della ditta _____ eseguiti dall'impresa _____



SONO COLLAUDABILI

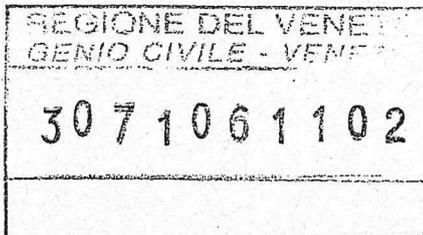
come in effetti con il presente atto collauda, nei riguardi della
sicurezza e della stabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art.7
della Legge 05.11.71 nr.1086, ferme restando le
responsabilità di Legge dell'Impresa, del Progettista
architettonico, del progettista delle strutture e del Direttore
dei Lavori.

Portogruaro, li 29/10/2002

IL COLLAUDATORE


Circular stamp: REGIONE DEL VENETO, GENIO CIVILE - VENEZIA, N. 1264

REGIONE DEL VENETO
GENIO CIVILE - VENEZIA
3071061102



ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI VENEZIA

rif. nr.2006 del 16.05.2001

OGGETTO DELLE OPERE: Costruzione di un complesso commerciale-direzionale e residenziale in Comune di Portogruaro, Fg.12, mapp.139.

DITTA COMMITTENTE:

Progettista strutturale e Direttore dei Lavori: Ing. Galasso Roberto, dell'Albo degli Ingegneri di Venezia al nr.2383

Impresa esecutrice delle opere:

RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME

Il sottoscritto Ing. Galasso Roberto, dell'Albo degli Ingegneri di Venezia al nr.2383, Direttore Lavori di cui all'oggetto, in ottemperanza all'art.6 della legge 5/11/71, n.1086, comunica che i lavori relativi alle strutture delle opere eseguite in sito alla data attuale sono completati.

L'impresa costruttrice ha eseguito i lavori con attrezzature di volta in volta adeguate all'importanza delle opere.

Nell'esecuzione sono state rispettate le prescrizioni di progetto nonché gli ordini della Direzione Lavori Strutturali.

Nel corso dei lavori non si sono verificati eventi che potessero in qualche maniera alterare le caratteristiche statico geometriche delle strutture.

I disarmi sono stati effettuati al di là dei tempi minimi impartiti dalle specifiche norme di legge (28 giorni) e prescritti nella relazione di calcolo ed illustrativa.

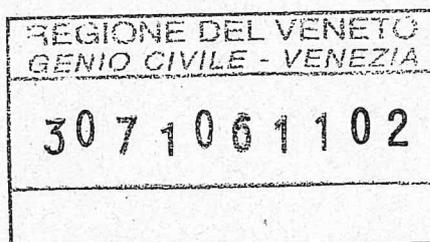
Il sottoscritto visto l'entità delle opere in sito, ha ritenuto di far eseguire prove sui materiali, di cui agli allegati certificati.

A conclusione il sottoscritto Direttore dei Lavori Strutturali vista l'assidua presenza in cantiere, dichiara per quanto di sua competenza

che le opere sono state eseguite accuratamente nel rispetto delle prescrizioni di progetto.

San Michele al Tagliamento, li 28/10/2002

Il Direttore dei Lavori



PARTE

Dr. CORTELAZZO ROBERTO
NOTAIO

N. 16908 di repertorio n. 9409 di raccolta

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, oggi nove dicembre
(9 dicembre 2004)

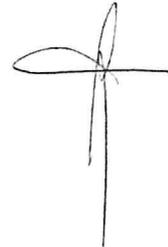
In San Michele al Tagliamento, Bibione, nello studio in Via
Terra n.1 int.6.

Avanti a me dottor Roberto Cortelazzo, notaio in San Michele
al Tagliamento, iscritto al Collegio Notarile di Venezia,
sono presenti i signori

nel presente atto in nome e per conto della società

mero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia
nella sua qualità di amministratore unico della
stessa munito degli opportuni poteri.

Registrato a Portogruaro
il 12/12/2004
N. 2007 serie AT e 193188



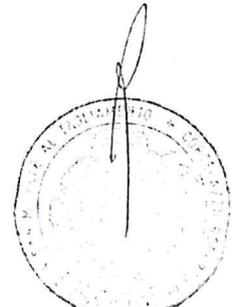
I costituiti della cui identità personale io Notaio sono certo
rinunciano concordemente e con il mio consenso alla assistenza
dei testimoni e convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La società come sopra rappresenta,
vende ed in proprietà trasferisce unità immobiliari facenti
parte del Complesso Commerciale Direzionale e Residenziale
"San Benedetto", sito in Portogruaro (Ve), frazione di Sum-
maga, Via San Benedetto nn. 13-15, come segue:

A) alla signorina

che acquista l'appartamento e l'autorimessa così censite al
Catasto Fabbricati:

Comune di: Portogruaro - Foglio 12



- Mappale n. 442 sub.55 via San Benedetto - Piano 3 cat A/2
cl. 3 vani 6 R.C.Euro 371,85

Appartamento al piano terzo, scala "B", n. 11 d'interno e con assegnati 46,58 (quarantasei virgola cinquantotto) millesimi di proprietà condominiale, confinante, da Nord in senso orario con vano scale ed ascensore, unità sub. 56 e distacco condominiale per altri quattro lati.

- Mappale n. 442 sub.4 via San Benedetto - Piano S1 cat C/6
cl. 6 mq.42 R.C.Euro 125,81

Autorimessa al piano scantinato con assegnati 7,04 (sette virgola zeroquattro) millesimi di proprietà condominiale e confinante, da Nord in senso orario con autorimessa sub. 3, vano scale e ascensore, corsia di manovra, autorimessa sub. 5 e perimetro dell'edificio e bocca di lupo.

Dichiarano le parti che il prezzo è convenuto in Euro 185.000 (centoottantacinquemila) e sarà pagato come segue:

- quanto a euro 69.721,69 (sessantanovemilasettecentoventuno virgola sessantanove) la parte venditrice dichiara di averlo riscosso dalla parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto rilascia quietanza;

- il residuo importo verrà pagato con il netto ricavo di un mutuo in corso di erogazione con la Banca Antonveneta s.p.a., filiale di Gruaro e comunque entro e non oltre il 15 gennaio 2005.

B) alla signorina

che acquista l'appartamento e due autorimesse così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di: Portogruaro - Foglio 12

- Mappale n. 442 sub.44 via San Benedetto - Piano 3 cat.A/2
cl.3 vani 6 R.C.Euro 371,85

Appartamento al piano terzo, scala "A", n. 13 d'interno e con assegnati 45,87 (quarantacinque virgola ottantasette) millesimi di proprietà condominiale, confinante, da Nord in senso orario con distacco condominiale per tre lati, unità sub. 43 e vano scale ed ascensore.

- Mappale n. 442 sub.22 via San Benedetto - Piano S1 cat. C/6
cl. 6 mq.35 R.C.Euro 104,84

Autorimessa al piano scantinato con assegnati 5,93 (cinque virgola novantatre) millesimi di proprietà condominiale e confinante, da Nord in senso orario con bocche di lupo, perimetro dell'edificio, vano scale ed ascensore, corsia di manovra e autorimessa sub. 23.

- Mappale n. 442 sub.25 via San Benedetto - Piano S1 cat. C/6
cl. 6 mq.39 R.C.Euro 116,82

Autorimessa al piano scantinato con assegnati 6,62 (sei virgola sessantadue) millesimi di proprietà condominiale e confinante, da Nord in senso orario con perimetro dell'edificio e bocca di lupo, autorimessa sub. 24, corsia di manovra e autorimessa sub. 26.

Dichiarano le parti che il prezzo è convenuto in Euro 190.000 (centonovantamila) , di cui Euro 13.500 (tredicimila-cinquecento) per il sub. 22, e verrà pagato come segue:

- quanto a euro 67.139,40 (sessantasettemilacentotrentanove virgola quaranta) la parte venditrice dichiara di averlo riscosso dalla parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto rilascia quietanza;

- il residuo importo verrà pagato con il netto ricavo di un mutuo in corso di erogazione con la Banca Antonveneta s.p.a., filiale di Gruaro e comunque entro e non oltre il 15 gennaio 2005.

C) al signor

che acquista l'appartamento e l'autorimessa così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di: Portogruaro - Foglio 12

- Mappale n. 442 sub.43 via San Benedetto - Piano 3 cat.A/2 cl.3 vani 5 R.C.Euro 309,87

Appartamento al piano terzo, scala "A", n. 12 d'interno e con assegnati 43,56 (quarantatre virgola cinquantasei) millesimi di proprietà condominiale, confinante, da Nord in senso orario con distacco condominiale, vano scale ed ascensore, unità sub. 44 e nuovamente distacco condominiale per due lati.

- Mappale n. 442 sub.10 via San Benedetto - Piano S1 cat. C/6 cl. 6 mq.40 R.C.Euro 119,82

Autorimessa al piano scantinato con assegnati 6,62 (sei virgola sessantadue) millesimi di proprietà condominiale e confinante, da Nord in senso orario con corsia di manovra, autorimessa sub. 11, bocca di lupo e perimetro dell'edificio ed autorimessa sub. 9.

Dichiarano le parti che il prezzo è convenuto in Euro 165.000 (centosessantacinquemila) e verrà pagato come segue:

- quanto a euro 69.721,69 (sessantanovemilasettecentoventuno virgola sessantanove) la parte venditrice dichiara di averlo riscosso dalla parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto rilascia quietanza;

- il residuo importo verrà pagato con il netto ricavo di un mutuo in corso di erogazione con la Banca Antonveneta s.p.a., filiale di Gruaro e comunque entro e non oltre il 15 gennaio 2005.

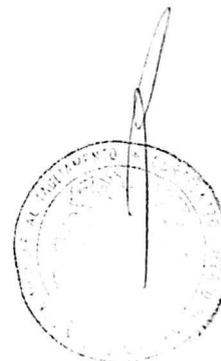
D) al signor

che acquista l'appartamento e l'autorimessa così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di: Portogruaro - Foglio 12

- Mappale n. 442 sub.56 via San Benedetto - Piano 3 cat.A/2 cl.3 vani 6 R.C.Euro 371,85

Appartamento al piano terzo, scala "B", n. 12 d'interno e con assegnati 44,12 (quarantaquattro virgola dodici) millesimi di proprietà condominiale, confinante, da Nord in senso orario



con distacco condominiale per due lati, unità sub. 55, vano scale ed ascensore e nuovamente distacco condominiale.

- Mappale n. 442 sub.5 via San Benedetto - Piano S1 cat. C/6 cl. 6 mq.98 R.C.Euro 293,55

Autorimessa al piano scantinato con assegnati 13,53 (tredici virgola cinquantatre) millesimi di proprietà condominiale e confinante, da Nord in senso orario con autorimessa sub. 4, corsia di manovra, autorimessa sub. 6 e perimetro dell'edificio e bocca di lupo per tre lati.

Dichiarano le parti che il prezzo è convenuto in Euro 175.000 (centosettantacinquemila) e verrà pagato come segue:

- quanto a euro 69.721,69 (sessantanovemilasettecentoventuno virgola sessantanove) la parte venditrice dichiara di averlo riscosso dalla parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto rilascia quietanza;

- il residuo importo verrà pagato con il netto ricavo di un mutuo in corso di erogazione con la Banca Antonveneta s.p.a., filiale di Gruaro e comunque entro e non oltre il 15 gennaio 2005.

Art.2) Le parti allegano al presente atto sotto la lettera "A" le planimetrie relative alle unità compravendute, riconoscendole conformi alla consistenza e configurazione dei beni.

Nella vendite è compresa, in ragione della quota millesimale indicata, la comproprietà delle parti comuni del condominio secondo quanto più oltre precisato.

Art.3) Il Condominio "San Benedetto" è stato eretto sull'area di cui al mappale 442 del N.C.E.U., corrispondente al mappale 440 del N.C.T., della superficie di catastali mq. 3.102 (tremilacentodue), il tutto come da denuncia di cambiamento, Mod.3/SPC, di data 6 novembre 2001 n. 295385 Prot. e confina nel suo complesso da Nord in senso orario con mappali 159, 441, 235, 439 e 133; l'accesso dalla Via pubblica San Benedetto avviene attraverso il parcheggio pubblico di cui all'adiacente mappale 441.

Il mappale 440 (ex 139/b) del N.C.T. deriva dal frazionamento dell'originario mappale 139 di mq. 5.960 giusta tipo frazionamento di data 25 luglio 2001 n. 1395 di prot.

L'intero complesso è stato censito con denuncia di fabbricato urbano presentata in data 18 dicembre 2002 prot.n.286600.

A miglior identificazione dell'intero Condominio, delle unità che lo compongono e delle parti comuni condominiali ed esclusive, nonché dello scoperto e dalla sua destinazione, le parti fanno espresso riferimento all'elaborato planimetrico che unitamente alla relativa legenda si trova allegato all'atto di data 27 dicembre 2002 n. 14.313 di mio rep. registrato a Portogruaro il 16 gennaio 2003 al n. 93 e trascritto a Venezia il 15 gennaio 2003 ai n.ri 1665/1146, nonché al nuovo elaborato planimetrico, presentato a seguito del cambiamento di destinazione d'uso di alcune unità immobiliari, che si trova allegato all'atto di data 7 marzo 2003 n. 14541 di

mio repertorio registrato a Portogruaro il 26 marzo 2003 al n. 299 e trascritto a Venezia il 24 marzo 2003 ai n.ri 13344/9219, nonché alla planimetria generale di cui al successivo articolo 6).

Con denuncia di variazione del 18 maggio 2004 n.VE0097596, presentata a seguito del cambio di destinazione da ufficio ad abitazione, le unità subb.36 e 48 sono state soppresse dando origine rispettivamente alle unità sub.75 e 76, come risulta dall'elaborato planimetrico, depositato agli atti dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia.

Art.4) Le compravendite seguono a corpo nello stato attuale dei beni, ben noto alle parti, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non, e con l'immediata immissione nel possesso.

La parte venditrice espressamente assume le garanzie di legge dichiarando che i beni venduti sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e che sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali spettanti a terzi.

Il presente atto produce ogni suo effetto reale ed obbligatorio a partire dalla data odierna.

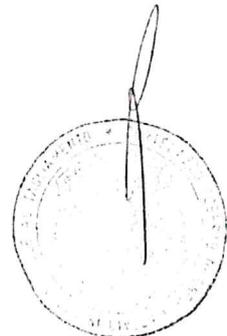
Le parti richiamano:

a) il vincolo limitativo a costruire, costituito con atto di data 13 febbraio 2001 n. 11.932 di mio repertorio registrato a Portogruaro il 28 febbraio 2001 al n. 155 serie 2 e trascritto a Venezia in data 6 marzo 2001 n.ri 6516/4484.

b) l'atto d'obbligo di data 7 febbraio 2001 n. 11.915 di mio repertorio registrato a Portogruaro il 26 febbraio 2001 n. 147 serie 2 e trascritto a Venezia in data 2 marzo 2001 ai n.ri 6119/4240 per la realizzazione a cura e spere della società venditrice su porzione del mappale 139 di un parcheggio a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del complesso in oggetto; precisandosi al riguardo che tutti gli obblighi ed oneri assunti dalla società in forza dell'atto sopra citato sono stati interamente adempiuti come risulta da atto di data 6 agosto 2004 n. 16520 di mio repertorio registrato a Portogruaro il 18 agosto 2004 al n. 100041 e trascritto a Venezia il 18 agosto 2004 ai n.ri 32306/20289.

Art.5) I beni in oggetto sono pervenuti alla parte venditrice allo stato di nudo terreno per atto di compravendita in data 31 gennaio 2000 n. 10288 di repertorio notaio Lucia Stecca registrato a Udine il 15 febbraio 2000 al n. 1193 e trascritto a Venezia il 4 febbraio 2000 ai n.ri 3751/2510.

Art.6) Le parti espressamente richiamano il regolamento di condominio con unite tabelle millesimali e la planimetria generale che si trovano allegati all'atto di data 27 dicembre 2002 n. 14.313 di mio repertorio sopra citato, assumendo la parte acquirente a proprio carico ogni disposizione di natura



reale ed obbligatoria che disciplina la titolarità, l'uso e le spese delle parti comuni ed esclusive.

In merito alla disciplina del condominio le parti precisano in particolare quanto segue:

- sono parti comuni condominiali il sedime, l'area scoperta (subalterno 58 dell'elaborato planimetrico), le fondazioni, i muri maestri, il tetto, gli impianti tecnologici sino alla diramazione con le singole unità, ed ogni altra parte comune di cui all'art.1117 codice civile e di cui il condominio sia dotato compresa l'estetica del fabbricato e delle sue pertinenze;

- lo spazio di manovra, i vani scale ed i vani ascensore al piano interrato (sub. 57 dell'elaborato planimetrico) sono comuni a tutte le unità del medesimo piano interrato;

- i due vani scala, gli ascensori relativi ed i corridoi di piano (subalterni 59 e 60 del piano terra, subalterni 61 e 62 dei piani primo e secondo, subalterni 63 e 64 del piano terzo) sono comuni alle sole unità che ne sono servite il tutto come specificatamente indicato nel citato elaborato planimetrico.

- Porzioni di area scoperta e porzioni di fabbricato di proprietà comune condominiale vengono gravate da servitù perpetua a favore di singole unità o gruppi di unità immobiliari del complesso come indicato nella citata planimetria generale e precisamente:

a) il porticato in lato Sud adiacente all'unità sub. 28 è gravato da servitù di uso esclusivo a favore di quest'ultima in relazione alla destinazione commerciale di questa e con facoltà in particolare di occuparlo con espositori di merci, tavolini e quant'altro connesso all'attività svolta.

b) i posti auto scoperti realizzati in lato Sud dell'area comune sono gravati da servitù perpetua di uso esclusivo quali parcheggi a favore delle sole unità immobiliari a destinazione commerciale e direzionale;

c) le due fioriere al piano primo sono assegnate in uso esclusivo una all'unità sub. 73 (ex sub. 47) e l'altra all'unità sub.76(ex sub.48) secondo quanto precisato nella detta planimetria.

Le spese di manutenzione delle porzioni di uso esclusivo saranno a carico dei condomini beneficiari con facoltà per l'amministrazione condominiale a provvedervi direttamente, a spese dei condomini inadempienti, ove ciò fosse richiesto per garantire il decoro del condominio.

Art.7) Vengono richiamate le seguenti servitù costituite con il citato atto n. 14.313 di mio repertorio:

a) in lato Sud dello scoperto, è costituita una servitù di passaggio con tutti i mezzi e per tutti gli usi a favore dell'adiacente mappale 439 per garantire l'accesso alla via pubblica del fondo dominante. Tale servitù viene a gravare la striscia di terreno che partendo dal vertice Sud-Est del fondo servente corre lungo il confine sud dello stesso sino a

raggiungere l'unità sub. 65, il tutto come esattamente indicato nella citata planimetria;

b) la corsia carrabile al piano terra e la rampa di accesso ai garage al piano interrato, quali esattamente individuate nella detta planimetria, sono gravate da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del piano garages dell'adiacente fabbricato di cui al mappale 499, lungo il confine Nord del fondo servente; le relative spese di manutenzione verranno suddivise tra i due fabbricati proporzionalmente al numero e alla superficie dei rispettivi posti auto;

c) il porticato esattamente identificato nella più volte citata planimetria generale è asservito a uso pubblico e pertanto l'odierna parte acquirente conferisce espresso mandato con rappresentanza alla società venditrice affinché provveda, ove necessario, alla stipula di apposito atto con il Comune di Portogruaro per la costituzione della relativa servitù e la disciplina degli oneri di manutenzione.

Si precisa infine che a carico del fabbricato in oggetto ed a favore del fabbricato di cui al mappale 499, è stata costituita servitù di utilizzo dell'autoclave esistente nel condominio "San Benedetto".

Le spese di manutenzione dell'impianto in oggetto verranno così ripartite tra i condomini dei due fabbricati:

a) le spese di manutenzione straordinaria, in proporzione ai rispettivi valori millesimali;

b) le spese di ordinaria manutenzione in base ai consumi rilevati dai rispettivi contatori.

Art.8 Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, la società venditrice, dichiara che:

- il condominio è stato edificato in forza di concessione edilizia di data 8 marzo 2001 n. 11560 di prot. e successive varianti di data 6 dicembre 2002 n. 57821 di prot. e di data 10 dicembre 2002 n. 58503;

- l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 6 marzo 2003 n. 11501 di prot.;

- per cambio di destinazione d'uso di alcune unità immobiliari del condominio è stata presentata comunicazione protocollata in data 6 marzo 2003;

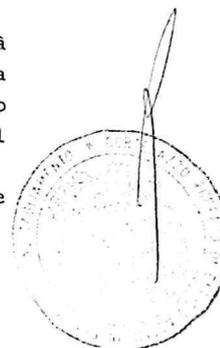
- non sono state effettuate altre opere che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi;

- non sono intervenuti abusi edilizi.

Art.9) Agli effetti della registrazione, per le unità subb.55 e 4, per le unità subb.44 e 25, per le unità subb.43 e 10 e per le unità subb.56 e 5, chiedono le agevolazioni fiscali di cui alla nota

II-bis della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, e a tal fine dichiarano che:

- l'immobile in oggetto ha le caratteristiche di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969;



- di essere residenti in Comune di Portogruaro ove è sito l'immobile acquistato;

- di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente acquisto;

- di non essere titolari, neppure per quote, né in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da loro medesimi o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente acquisto ovvero con le agevolazioni di cui alle norme richiamate alla lettera "c" della citata nota II-bis all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al t.u. dell'imposta di registro, come modificata dall'art.3, comma 131, della legge 28.12.1995 n. 549.

Le parti sono edotte della eventualità di decadenza dai benefici fiscali prevista dalle norme vigenti, nonché di quanto disposto dalla legge per il caso di dichiarazioni mendaci.

Art.10) Il presente atto è soggetto ad IVA, trattandosi di vendita effettuata dalla società costruttrice dell'immobile.

Le Parti mi dispensano dalla lettura di ogni allegato.

Spese conseguenti del presente atto sono a carico degli acquirenti secondo le rispettive spettanze.

La parte venditrice rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mia mano, consta otto facciate meno poche righe di due fogli.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 286600 del 18.12.02

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 55

Compilata da:

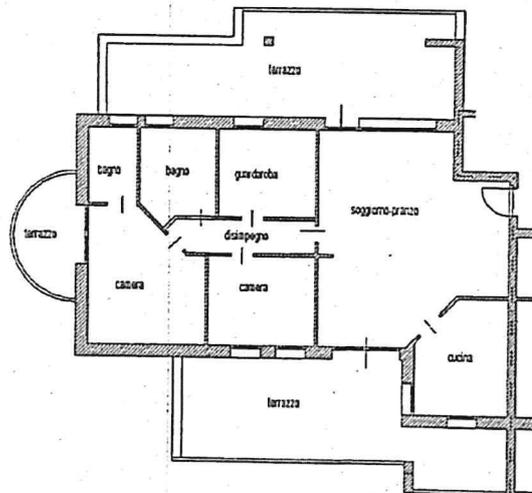
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO « A »
al n. 16908 rep. e n. 9408 racc.

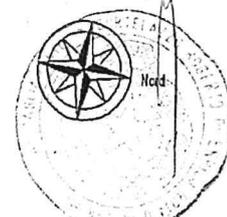


PIANO TERZO (MANSARDATO)

h. media 280



ORIENTAMENTO



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

Dichiarazione protocollo n. 286600 del 18.12.02

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 4

Compilata da:

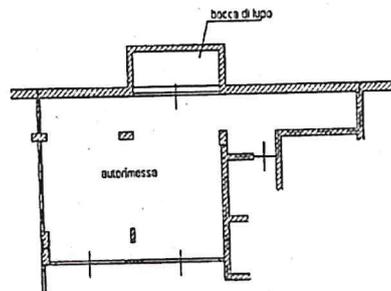
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. 250



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 286600 del 18.12.02

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 43

Completata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

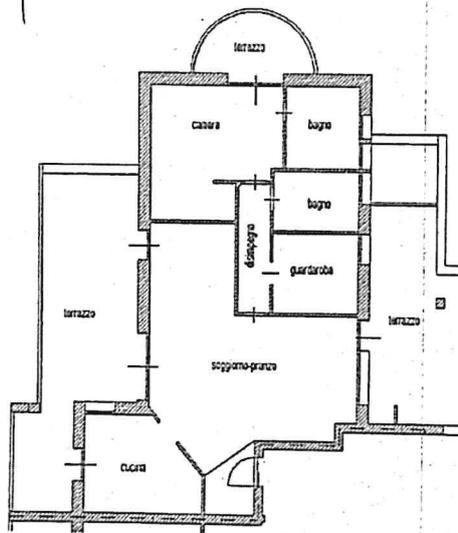
Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1

Scala 1:200

PARTE INTEGRANTE
ALLEGATO « A »
al n.16908 rep. e n.9409 racc.



PIANO TERZO (MANSARDATO)

h. media 280



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 226600 del 12.12.02

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 10

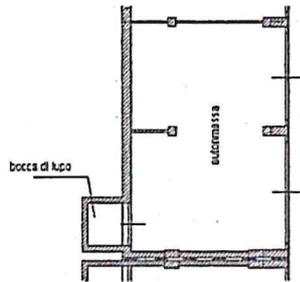
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. 250



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 286600 del 18.12.02

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 44

Compilata da:

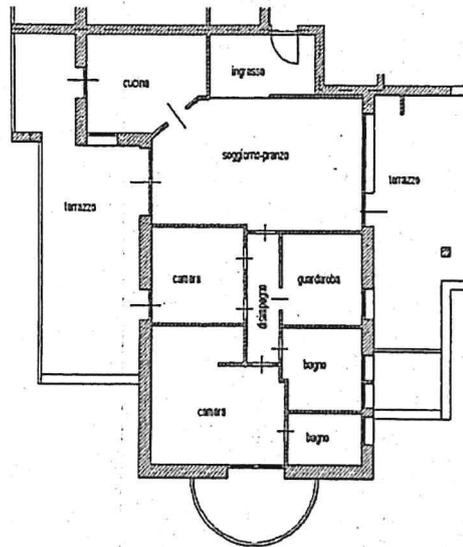
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

cheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO (MANSARDATO)

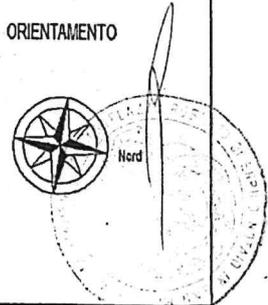
h. media 280

PARTE INTEGRANTE
ALLEGATO « A »

al n. 16908 rep. e n. 9409 racc.



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 286600 del 12.11.02

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

Via San Benedetto

civ. .

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 22

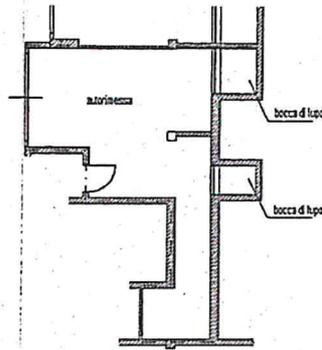
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO h.250



ORIENTAMENTO

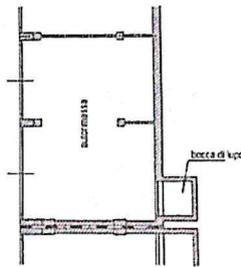


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 28600 del 12.12.02
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro
Via San Benedetto civ.

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 442 Subalterno: 25	Isritto all'albo: Geometri Prov. Venezia	N. 1219
--	--	---------

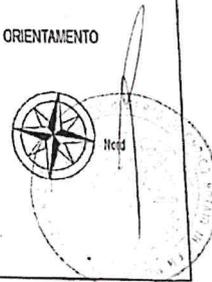
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. 250



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 22600 del 18.12.07

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro
Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 56

Completato da:

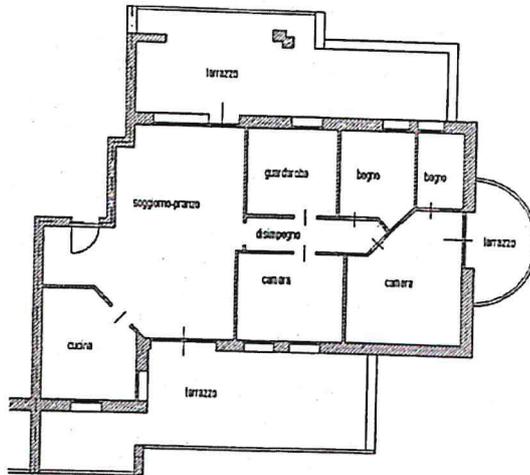
iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

scheda n. 1 Scala 1:200

PARTE INTEGRANTE
ALLEGATO « A »
al n. 16908 rep. e n. 9409 racc.



PIANO TERZO (MANSARDATO)

h. media 280

ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 2866 0 del 18.12.02

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

Via San Benedetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 442
Subalterno: 5

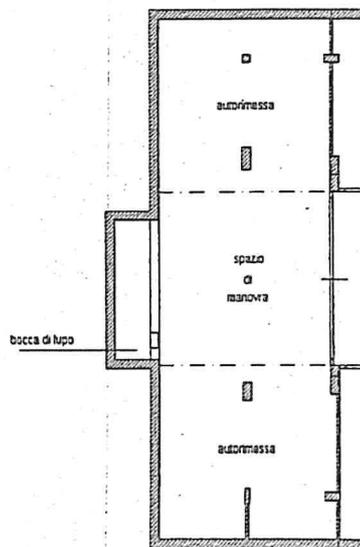
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1219

cheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. 250



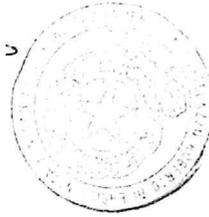
ORIENTAMENTO



Copia conforme all'originale

composta di facciate 17

S. Michele al T. 13.12.2004



11

COMUNE DI PORTOGRUARO - VE -

**REGOLAMENTO
DI CONDOMINIO**

**Complesso Commerciale Direzionale e
Residenziale "SAN BENEDETTO"**

Località Summaga, Via San Benedetto (Fg. 12 mapp. 442)

Portogruaro, 20 dicembre 2002

O.K.

Articolo 1 – Disposizioni generali

Il presente regolamento, con le eventuali future modifiche validamente deliberate dall'Assemblea con la maggioranza di cui l'art. 1136 del Codice Civile, è obbligatorio per i condomini, loro eredi ed aventi causa e, nella parte che li riguarda, i locatari. Per tutto quanto non previsto si osserveranno le norme stabilite dalla legge e dalle consuetudini locali. Il presente regolamento ha puramente carattere contrattuale ed amministrativo e si intende integrato, ai fini del suo contenuto, da quanto previsto dal Codice Civile, dalle clausole contrattuali convenute negli atti di acquisto e convenzioni relative al residence in oggetto.-

Articolo 2 – Divieto di turbative

E' vietato agli occupanti dell'immobile compiere qualsiasi atto che possa turbare la sicurezza, la estetica, la tranquillità, l'igiene ed il decoro del Complesso commerciale-direzionale e residenziale o di singole sue parti; è pertanto, tra l'altro, vietato:

- Sovraccaricare i pavimenti e farvi ristagnare liquidi;
- L'uso degli zoccoli sulle scale e lungo i corridoi e spazi comuni;
- Esporre i panni in luoghi ove siano visibili da terzi;
- Battere i panni in luoghi ove possa arrecare disturbo a terzi;
- Posizionare mobili o contenitori sui terrazzi ove siano visibili da terzi;
- Ospitare nell'immobile animali di bassa corte e comunque qualsiasi animale che possa essere causa di turbative di cui alla prima parte del presente articolo;
- Collocare all'esterno del fabbricato od in posti diversi da quello che verrà stabilito, antenne, targhe, insegne luminose od altro senza l'autorizzazione scritta dell'amministratore e/o degli enti preposti;
- Modificare l'estetica delle facciate o manomettere qualsiasi altro particolare della costruzione, dei giardini comuni, dei giardini in uso esclusivo del piazzale e relativi parcheggi e degli accessi con relativi posti macchina, senza l'autorizzazione dell'Amministratore.
- Gettare dalle finestre oggetti di rifiuto, immondizie, mozziconi di sigarette, ecc., che possono comunque lordare o danneggiare spazi di proprietà condominiale e privati o di uso esclusivo di altri condomini; al risarcimento dei danni, come alla pulizia, sarà tenuto il contravventore;
- Gettare negli acquai, nei gabinetti e negli scarichi in genere materiali, oggetti di qualsiasi specie o detersivi potenti che possono ingombrare o corrodere in breve le tubazioni;
- Occupare anche per breve tempo con auto, moto, biciclette, carrozzine per bambini, materiali ingombranti di qualsiasi genere, l'atrio, le scale, i corridoi ai piani, i vialetti, le corsie e manovre di accesso ai posti auto.

Articolo 3 – Obblighi di condominio

Il condominio è obbligato a rispettare quanto segue:

- a comunicare all'Amministratore il proprio domicilio, in mancanza si intenderà domiciliato, a tutti gli effetti inerenti alla sua qualità di condomino, presso i locali di sua proprietà esclusiva nel residence;
- a comunicare immediatamente all'Amministratore, in caso di alienazione della sua proprietà condominiale o parte di essa, le generalità ed il domicilio dei suoi aventi causa ai quali dovrà fare conoscere il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di alienazione; in mancanza, continuerà a rispondere in proprio e solidamente con gli aventi causa, come se non avesse perduto in tutto o in parte la qualità di condomino;

- fare conoscere il contenuto del presente Regolamento agli eventuali inquilini, del comportamento dei quali sarà comunque tenuto responsabile;
- a cedere agli aventi causa la sua quota di proprietà sui fondi di riserva per le spese ordinarie e straordinarie;
- ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni e le opere che apparissero necessarie ai fini di evitare danni di qualsiasi natura all'immobile condominiale;
- a consentire che, ad iniziativa dell'amministratore, vengano compiuti nei locali di sua esclusiva proprietà ispezioni e lavori ai fini di evitare danni all'immobile condominiale, senza diritto ad alcun indennizzo all'infuori del risarcimento danni materiali;
- a lasciare, in caso di assenza, le chiavi dei locali di sua proprietà esclusiva all'amministratore e/o a persona di sua fiducia del luogo, che dovrà essere nota all'amministratore e da questi immediatamente reperibile in qualsiasi momento; in mancanza sarà tenuto responsabile dei danni causati all'immobile condominiale da guasti non riparati in tempo utile od eventi simili, e non potrà pretendere risarcimento danni conseguenti all'eventuale forzatura degli accessi, da eseguirsi ad iniziativa e sotto responsabilità dell'amministratore;
- a mantenere le seguenti destinazioni d'uso delle Unità Immobiliari di proprietà:
 - a) a Negozio e/o ad Ufficio al piano terra;
 - b) ad Abitazione e/o Ufficio ai piani superiori.

Articolo 4 – Assicurazioni

L'intero immobile condominiale deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, della responsabilità civile verso terzi e di quanto il Consiglio riterrà necessario ed opportuno sia in conseguenza di variazioni nei lavori che all'insorgenza di nuovi rischi o altro. La scelta dell'Istituto e la determinazione del valore da assicurare è demandata al Consiglio ed in mancanza all'amministratore. Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi delle variazioni di valore dell'edificio. Dal capitale da assicurare contro gli incendi, va escluso il valore dell'area e delle fondazioni.

Articolo 5 – Rappresentanza ed amministrazione

Gli organi di rappresentanza ed amministrazioni del condominio sono l'assemblea, il consiglio e l'amministratore.

Articolo 6 – Convocazione dell'assemblea

L'assemblea ordinaria deve riunirsi non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che ha inizio il primo Gennaio e termina il trentuno Dicembre dello stesso anno. La convocazione viene eseguita a mezzo avviso individuale da inviarsi a mezzo posta, con lettera raccomandata che deve essere spedita almeno otto giorni prima della data fissata per l'adunanza, indirizzata al condomino ed all'eventuale usufruttuario od al loro legale rappresentante (qualora la nomina di quest'ultimo sia stata notificata all'amministratore), al domicilio dei cui all'art. 3 del presente regolamento; la dimostrazione dell'osservanza di quanto sopra varrà quale prova che l'interessato è stato invitato. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo (che dovrà essere nel centro urbano dove si trova il condominio), il giorno e l'ora, sia in prima che in seconda convocazione, nonché l'ordine del giorno. All'avviso di convocazione della assemblea ordinaria dovrà essere allegata copia del rendiconto delle spese e del preventivo. Di ogni convocazione dovrà essere data tempestiva informazione al consiglio che avrà la facoltà di inserire all'ordine del giorno gli argomenti che riterrà opportuni.

Articolo 7 – Svolgimento dell'assemblea

L'assemblea elegge a maggioranza dei presenti il suo presidente che si farà assistere da un segretario di fiducia, che può essere un estraneo al condominio od anche all'amministratore. Nell'assemblea gli aventi diritto al voto potranno farsi rappresentare da chiunque, mediante delega scritta, ma nessun partecipante potrà avere più di quattro deleghe; le deleghe saranno raccolte e conservate a cura dell'amministratore; i parenti entro il terzo grado ed il coniuge potranno rappresentare gli aventi diritto al voto senza alcun bisogno di delega scritta, essendo sufficiente che dimostrino la loro predetta qualità; i minorenni e gli incapaci in genere non possono essere rappresentati che dai loro rappresentanti legali, e a loro volta non possono rappresentare alcun altro; il presidente giudicherà discrezionalmente circa la legittimità dei votanti.

Articolo 8 – Poteri dell'assemblea

Oltre alle attribuzioni di legge all'assemblea è riservata la nomina dei consiglieri e l'approvazione di un eventuale regolamento disciplinare interno, nonché la fissazione delle sanzioni per infrazioni al presente regolamento ed a quello disciplinare, le attribuzioni e le norme circa l'accertamento delle infrazioni.

Articolo 9 – Verbale dell'assemblea

Il processo verbale dell'assemblea, redatto dal segretario e firmato seduta stante dal segretario e dal presidente, deve contenere:

- l'indicazione del luogo, data e ora dell'adunanza e dell'ordine del giorno;
- il cognome e nome degli intervenuti (in persona o per rappresentanza), con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- l'indicazione del presidente e del segretario;
- la constatazione da parte del presidente della regolarità o meno dell'assemblea;
- il sommario rendiconto della discussione ed il testo preciso delle deliberazioni con indicazione delle maggioranze ottenute;
- qualunque dichiarazione di cui venga richiesta l'inserzione;
- l'ora di scioglimento.

Ogni condomino può ottenere copia del verbale di assemblea a proprie spese.

Articolo 10 – Consiglio

Il consiglio è composto di tre membri e dura in carica un anno; i membri devono essere condomini. Esso elegge nel suo seno un presidente. Per la validità delle deliberazioni devono essere presenti almeno due consiglieri e le deliberazioni vengono prese a maggioranza; in caso di due soli voti, quello del presidente ha prevalenza (pertanto in caso di assenza del presidente le deliberazioni dovranno essere unanimi per essere valide). La carica di consigliere è gratuita. Il consiglio delibererà le norme relative alla propria convocazione, agli eventuali verbali, ecc.

Articolo 11 – Attribuzioni del consiglio

Spetta al consiglio:

- la vigilanza sull'attività dell'amministratore ed in genere, sul funzionamento del condominio; esso ha la facoltà di convocare l'assemblea ogni qual volta ne ravvisi la necessità;
- l'esame del rendiconto e del bilancio di previsione predisposti dall'amministratore prima presentazione in assemblea, con facoltà di darne relazione alla medesima;
- la delibera su tutte le spese straordinarie il cui importo superi Euro 500 (euro cinquecento), ma non Euro 2.000,00 (euro duemila); in caso di spese urgenti ed

inderogabili superiori a tale importo, il consiglio delibererà in via provvisoria e convocherà l'assemblea per la ratifica immediatamente;

- la delibera per l'assunzione ed il licenziamento di qualunque dipendente necessario per l'igiene ed il decoro ed il buon funzionamento del residence;
- il compimento delle mansioni da parte dell'amministratore in caso di sua temporanea assenza.

Articolo 12 – Attribuzioni dell'amministratore

Oltre alle attribuzioni di legge, all'amministratore spetta:

- l'esecuzione delle delibere di consiglio;
- la delibera su tutte le spese straordinarie il cui importo non superi Euro 500 (euro cinquecento).

Oltre tale importo la sua competenza eccezionale, quale stabilita dall'ultimo comma dell'art. 1135 del Codice Civile e viceversa demandata al consiglio come precisato sopra.

Articolo 13 – Fondo per le spese

Alle spese, sia ordinarie che straordinarie, sarà provveduto mediante un fondo sostitutivo con versamenti dai condomini all'amministratore (o, in mancanza, al consiglio), secondo il riparto di previsione, entro quindici giorni dalla richiesta dell'amministratore (o del consiglio); il ritardo nei versamenti sarà penalizzato, a discrezione dell'assemblea, con una indennità di mora, da versare a fondo di riserva per spese straordinarie, a beneficio proporzionale comune. Al termine di ogni esercizio finanziario, gli eventuali attivi a credito dei singoli saranno riportati a nuovo nell'esercizio successivo, a diminuzione delle quote di partecipazione nelle spese; non verranno effettuati rimborsi, salvo il caso di residui di notevole entità e previa approvazione dell'assemblea.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo dei versamenti di cui sopra adducendo diritti e pretese creditorie nei confronti dell'amministratore che, seppure fondati, non siano stati riconosciuti dall'assemblea nel bilancio approvato, o dalla autorità giudiziaria.

Articolo 14 – Elenco dei condomini

Un elenco aggiornato dei partecipanti al condominio deve essere tenuto dall'amministratore, in libera visione dei condomini.

Articolo 15 – Spese per riunioni inutili

Nel caso di riunioni inutili, sia per l'assenza che abbiano impedito il raggiungimento del numero legale dei partecipanti in seconda convocazione, sia perché provocate da richieste che non abbiano avuto approvazione, le relative spese (sia dell'amministratore che dei partecipanti) saranno poste a carico, proporzionalmente alle quote di comproprietà degli assenti nel primo caso e di coloro che abbiano provocato la riunione nel secondo.

L'assemblea delibererà discrezionalmente, tenendo conto di eventuali valide giustificazioni, circa l'addebitabilità delle spese e circa la liquidazione delle stesse e la ripartizione tra i danneggiati.

Articolo 16 – Ripartizione delle spese comuni

Le spese per:

- amministrazione;
- luce comune, manutenzione rete fognaria e reti tecnologiche comuni;

- sistemazione, pulizia e mantenimento in efficienza del tetto, dei vani tecnici comuni, dei cancelli carraio e pedonale, del giardino e dei passaggi comuni di accesso all'edificio ed ai posti macchina;
- restauro, pulizia, tinteggiatura facciate e parti comuni dell'edificio, ivi comprese le verniciature e/o sostituzioni delle ringhiere e balconi, anche di proprietà esclusiva;
- imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso ed in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio;

vengono ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno indicati nella tabella allegata "A".

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopra indicate, in proporzione alla sua quota millesimale, nemmeno nel caso in cui non tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale.

E' tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro o tinteggiatura delle facciate e che interessi solo un gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita.

Ripartizione delle spese dell'ascensore e delle scale:

Il vano scala e gli impianti dell'ascensore sono cosa comune che appartiene pro-indiviso a tutti i condomini che ne fanno uso e di conseguenza le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione vanno suddivise fra tutti i condomini in base ad apposita tabella, predisposta dall'amministratore ed approvata dall'assemblea nella prima riunione utile.

Ripartizione delle spese di pulizia e manutenzione:

Le spese di pulizia dello stabile, pulizia e manutenzione del giardino, del piazzale fronte negozi in lato Sud, dei posti macchina, della corsia comune di accesso ai posti macchina interrati, delle corsie di accesso ai vari corpi scala e di quant'altro necessario, affidata ad una ditta all'uopo attrezzata oppure ad un dipendente assunto e/o convenzionato, è ripartita fra tutti i condomini in ragione delle quote millesimali di comproprietà di ciascuno (tabella allegata "A").

Articolo 17 – Norme finali

A. Spese di riparazione delle terrazze a livello:

Qualora si renda necessaria la riparazione di terrazze a livello, per infiltrazioni d'acqua o altri motivi, la spesa di pavimentazione e impermeabilizzazione (manto) è a carico del proprietario della terrazza a livello. A carico di tale proprietario e del proprietario sottostante è la spesa di riparazione e ricostruzione del solaio comune. A carico del proprietario sottostante è la spesa di riparazione del soffitto, salvo che questa sia resa necessaria da incuria o ritardo del condomino soprastante nell'eseguire le dovute riparazioni al pavimento e al manto della terrazza: in tale ultima ipotesi la spesa sarà interamente a carico del condomino proprietario della terrazza.

B. Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva:

Il decoro delle facciate è considerato bene di interesse comune. Pertanto l'assemblea ha il potere di deliberare, con speciale maggioranza (maggioranza degli intervenuti con almeno la presenza in assemblea della metà del valore dell'edificio) il restauro e verniciatura della facciata e degli infissi e sporti in essa compresi; come indicato all'art.16 tali spese sono ripartite tra tutti i condomini del corpo dell'edificio interessato in ragione della quota millesimale, anche se riguardano parti di proprietà esclusive. Tutto ciò concerne il decoro e l'estetica complessiva dell'edificio. Per quanto riguarda alle riparazioni necessarie ai balconi, onde evitarne la rovina anche parziale, o il

COMUNE DI PORTOGRUARO

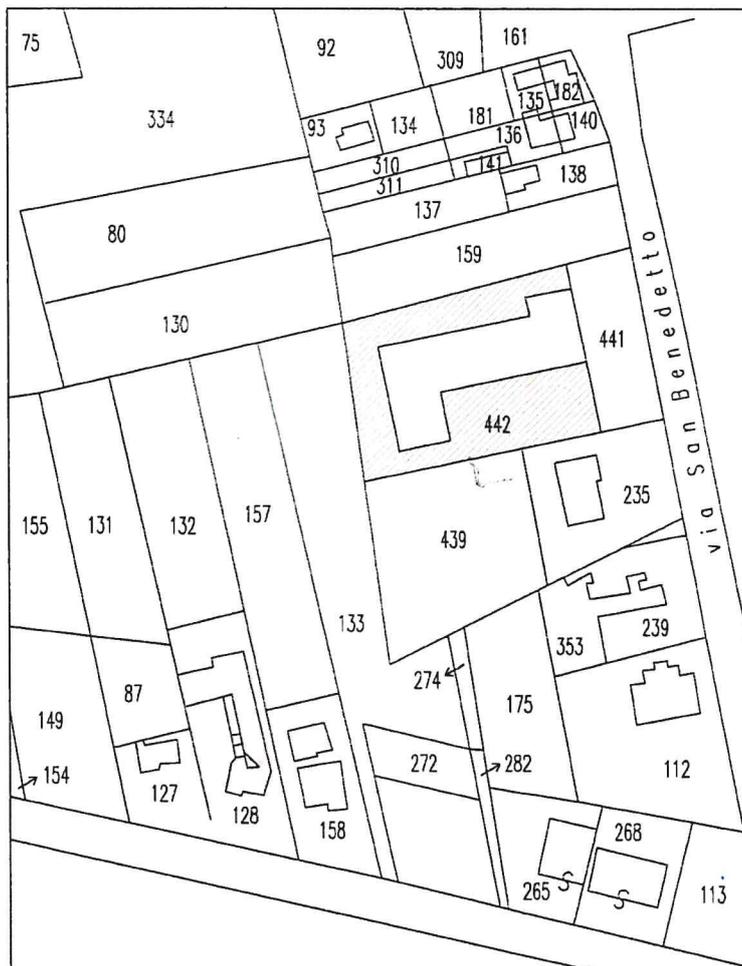
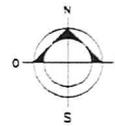
TABELLA MILLESIMALE

Complesso Residenziale-Commerciale e
Direzionele "SAN BENEDETTO"

piante - scala= 1:500

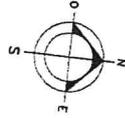
data: aggiornamento
marzo 2003

Comune di Portogruaro
ESTRATTO DI MAPPA
Fig. 12 Mapp. 442
scala 1:2000



LEGENDA CROMATICA

□ Parti di utilita' comune

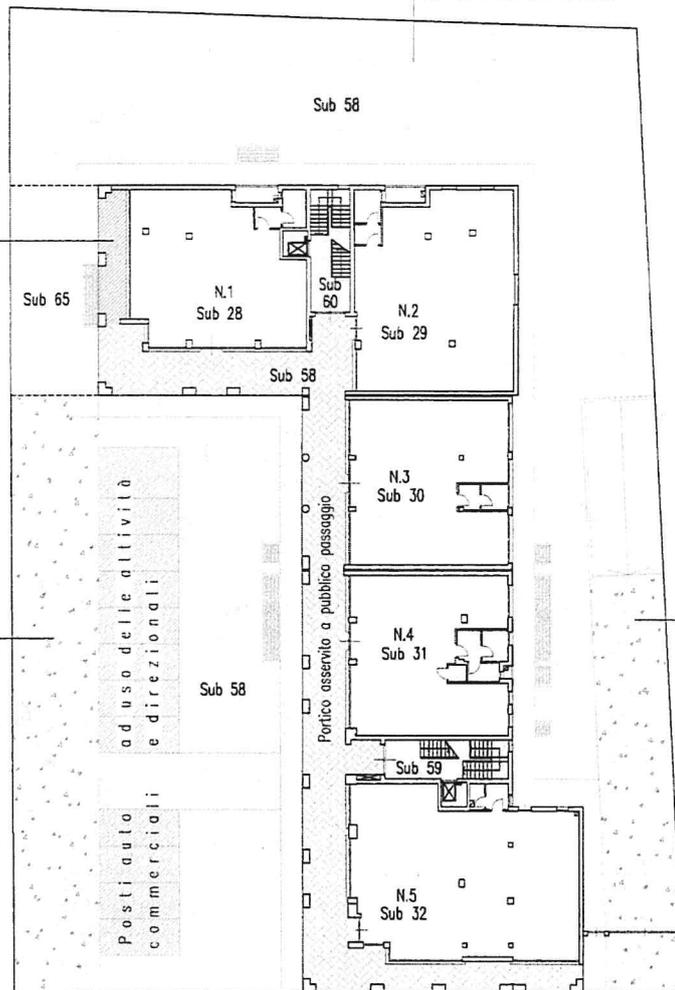


Porzione di giardino recintata a Nord e ad Ovest dell'edificio riservato in uso alla residenza

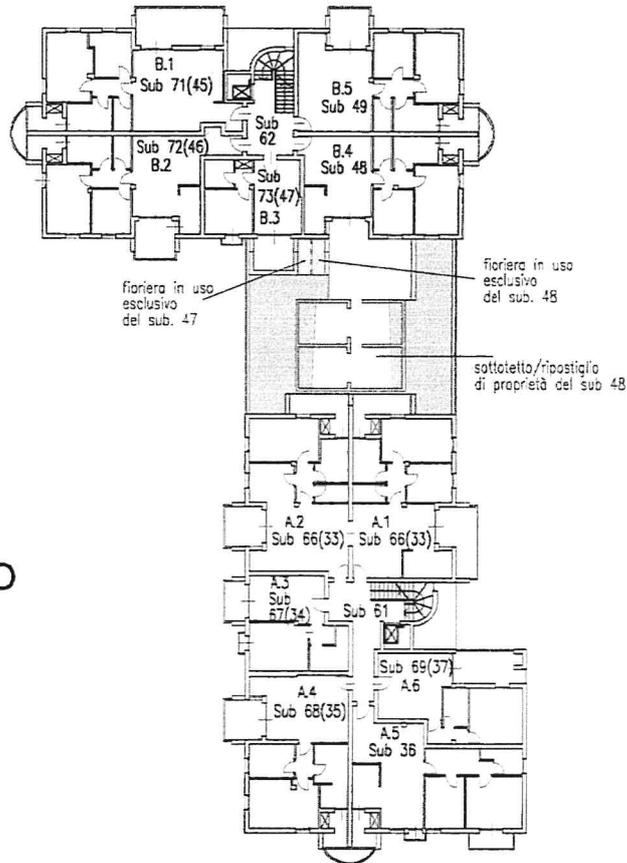
Portico in uso esclusivo del sub.28

corsia carrabile con servitù di passaggio a favore del mapp.439 fg.12

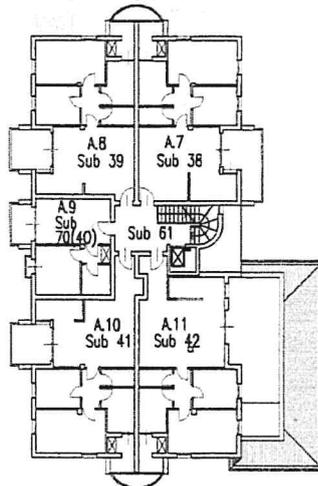
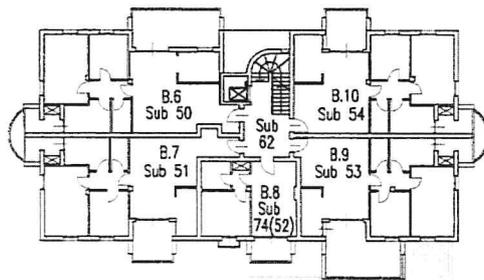
corsia carrabile di accesso ai garage con servitù di passaggio a favore dell'erigendo piano garage che sorgerà lungo il confine nord, sui mapp.159 e 137 del fg.12



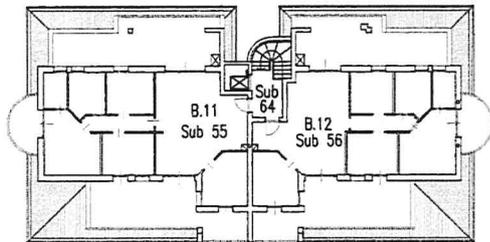
PIANO TERRA



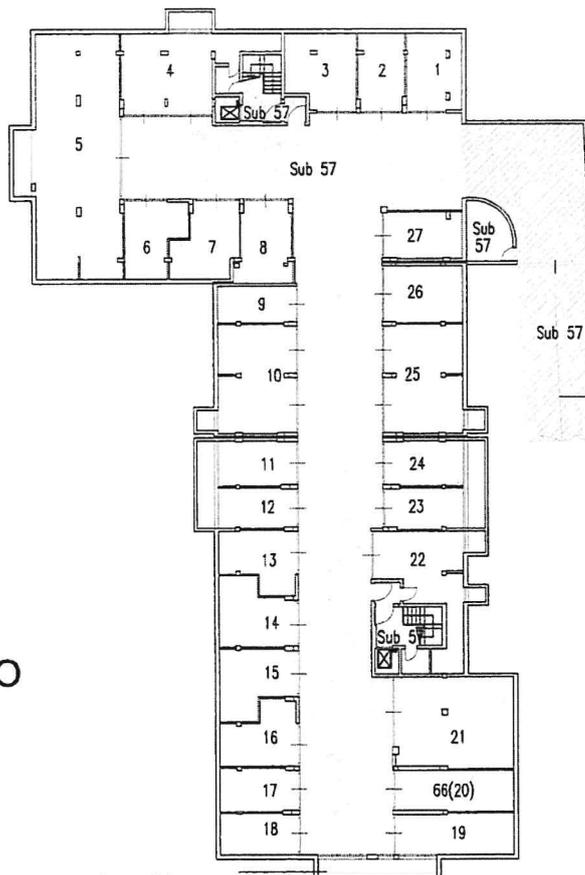
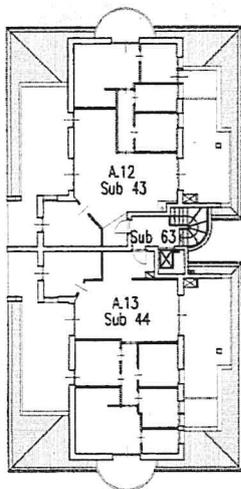
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



rampa di accesso ai garage e spazi di manovra con servizi di passaggio a favore dell'erigendo piano garage che sorgerà lungo il confine nord, sui mapp.159 e 137 del fg.12

PIANO INTERRATO

bocca di lupo su area pubblica con servizi presa luce-aria

N° Progressivo	UBICAZIONE						DESTINAZIONE	SUPERF unita' immobiliare
	VIA	N° CIVICO	Fg.12 Mapp.442 SUB.	PIANO	RIF INTERNO	SCALA		
1	San Benedetto		1	INT	1	/	autorimessa	24,07
2	San Benedetto		2	INT	2	/	autorimessa	19,09
3	San Benedetto		3	INT	3	/	autorimessa	27,79
4	San Benedetto		4	INT	4	/	autorimessa	47,93
5	San Benedetto		5	INT	5	/	autorimessa	73,75
6	San Benedetto		6	INT	6	/	autorimessa	21,81
7	San Benedetto		7	INT	7	/	autorimessa	23,77
8	San Benedetto		8	INT	8	/	autorimessa	22,77
9	San Benedetto		9	INT	9	/	autorimessa	15,57
10	San Benedetto		10	INT	10	/	autorimessa	45,13
11	San Benedetto		11	INT	11	/	autorimessa	19,76
12	San Benedetto		12	INT	12	/	autorimessa	16,82
13	San Benedetto		13	INT	13	/	autorimessa	22,37
14	San Benedetto		14	INT	14	/	autorimessa	25,17
15	San Benedetto		15	INT	15	/	autorimessa	24,60
16	San Benedetto		16	INT	16	/	autorimessa	22,38
17	San Benedetto		17	INT	17	/	autorimessa	18,27
18	San Benedetto		18	INT	18	/	autorimessa	18,63
19	San Benedetto		19	INT	19	/	autorimessa	27,77
20	San Benedetto		66 (20)	INT	20	/	abitazione (autorimessa)	25,57
21	San Benedetto		21	INT	21	/	autorimessa	56,11
22	San Benedetto		22	INT	22	/	autorimessa	40,43
23	San Benedetto		23	INT	23	/	autorimessa	17,10
24	San Benedetto		24	INT	24	/	autorimessa	19,77
25	San Benedetto		25	INT	25	/	autorimessa	45,09
26	San Benedetto		26	INT	26	/	autorimessa	24,59
27	San Benedetto		27	INT	27	/	autorimessa	20,06
28	San Benedetto		28	TERRA	N. 1	/	negozio	134,34
29	San Benedetto		29	TERRA	N. 2	/	negozio	162,86
30	San Benedetto		30	TERRA	N. 3	/	negozio	138,46
31	San Benedetto		31	TERRA	N. 4	/	ufficio	131,50
32	San Benedetto		32	TERRA	N. 4	/	negozio	190,89
33a	San Benedetto		66 (33)	1	1.A	A	abitazione (ufficio)	77,08
33b	San Benedetto		66 (33)	1	2.A	A	abitazione (ufficio)	74,37
34	San Benedetto		67 (34)	1	3.A	A	abitazione (ufficio)	44,68
35	San Benedetto		68 (35)	1	4.A	A	abitazione (ufficio)	73,26
36	San Benedetto		36	1	5.A	A	ufficio	81,00
37	San Benedetto		69 (36)	1	6.A	A	abitazione (ufficio)	51,52
38	San Benedetto		38	2	7.A	A	abitazione	76,61
39	San Benedetto		39	2	8.A	A	abitazione	74,09
40	San Benedetto		70 (40)	2	9.A	A	abitazione (ufficio)	38,88
41	San Benedetto		41	2	10.A	A	abitazione	78,82
42	San Benedetto		42	2	11.A	A	abitazione	85,14
43	San Benedetto		43	3	12.A	A	abitazione	113,42
44	San Benedetto		44	3	13.A	A	abitazione	119,38
45	San Benedetto		71 (45)	1	1.B	B	abitazione (ufficio)	83,25
46	San Benedetto		72 (46)	1	2.B	B	abitazione (ufficio)	79,38
47	San Benedetto		73 (47)	1	3.B	B	abitazione (ufficio)	38,79
48	San Benedetto		48	1	4.B	B	ufficio	74,17
49	San Benedetto		49	1	5.B	B	ufficio	77,07
50	San Benedetto		50	2	6.B	B	abitazione	83,25
51	San Benedetto		51	2	7.B	B	abitazione	79,10
52	San Benedetto		74 (52)	2	8.B	B	abitazione (ufficio)	38,79
53	San Benedetto		53	2	9.B	B	abitazione	73,91
54	San Benedetto		54	2	10.B	B	abitazione	76,80
55	San Benedetto		55	3	11.B	B	abitazione	119,38
56	San Benedetto		56	3	12.B	B	abitazione	113,42
57	San Benedetto		65	TERRA			Area Urbana	88,54

PIE IN PROPRIETA'		SUPERFICIE IN USO ESCLUSIVO (20%)	SUPERFICIE TOTALE	COEFFICIENTE FINALE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	MILLESIMI
superficie convenzionale terrazze (50%)	superficie convenzionale accessori (50%)					
			24,07	0,50	12,04	3,53
			19,09	0,50	9,55	2,80
			27,79	0,50	13,90	4,08
			47,93	0,50	23,97	7,04
	18,41		92,16	0,50	46,08	13,53
			21,81	0,50	10,91	3,20
			23,77	0,50	11,89	3,49
			22,77	0,50	11,39	3,34
			15,57	0,50	7,79	2,29
			45,13	0,50	22,57	6,62
			19,76	0,50	9,88	2,90
			16,82	0,50	8,41	2,47
			22,37	0,50	11,19	3,28
			25,17	0,50	12,59	3,69
			24,60	0,50	12,30	3,61
			22,38	0,50	11,19	3,29
			18,27	0,50	9,14	2,68
			18,63	0,50	9,32	2,73
			27,77	0,50	13,89	4,08
			25,57	0,50	12,79	3,75
			56,11	0,50	28,06	8,24
			40,43	0,50	20,22	5,93
			17,10	0,50	8,55	2,51
			19,77	0,50	9,89	2,90
			45,09	0,50	22,55	6,62
			24,59	0,50	12,30	3,61
			20,06	0,50	10,03	2,94
		4,94	139,28	0,90	125,35	36,80
			162,86	0,90	146,57	43,03
			138,46	0,90	124,61	36,58
			131,50	1,00	131,50	38,60
			190,89	1,10	209,98	61,64
8,07			85,15	1,00	85,15	25,00
6,46			80,83	1,00	80,83	23,73
2,55			47,23	1,00	47,23	13,86
6,45			79,71	1,00	79,71	23,40
4,70			85,70	1,00	85,70	25,16
5,87			57,39	1,00	57,39	16,85
8,29			84,90	1,00	84,90	24,92
6,59			80,68	1,00	80,68	23,69
2,55			41,43	1,00	41,43	12,16
8,29			87,11	1,00	87,11	25,57
22,46			107,60	1,00	107,60	31,59
34,95			148,37	1,00	148,37	43,56
36,86			156,24	1,00	156,24	45,87
10,90			94,15	1,00	94,15	27,64
6,45			85,83	1,00	85,83	25,20
4,52			43,31	1,00	43,31	12,71
16,74	23,62		114,53	1,00	114,53	33,62
6,45			83,52	1,00	83,52	24,52
10,86			94,11	1,00	94,11	27,63
6,59			85,69	1,00	85,69	25,16
2,54			41,33	1,00	41,33	12,13
11,67			85,58	1,00	85,58	25,12
6,59			83,39	1,00	83,39	24,48
39,28			158,66	1,00	158,66	46,58
36,87			150,29	1,00	150,29	44,12
			88,54	0,15	13,28	3,90
TOTALI			3898,83		3406,31	1000,00

Situazione versamenti

Studio Camarda e Cicuto s.n.c
*Compassionem diabolus invenit quo cum
pluribus domum suam possideret*

Condominio SAN BENEDETTO -

via San Benedetto, 11/17 - 30026 Portogruaro (VE)

Banca Friuladria Credit Agricole - IBAN IT18 M 05336 36240
000030109010

Esercizio
ordinario "2020"

Periodo: 01/01/2020 -
31/12/2020

Unità imm. 1/B11

Rata	Da versare	Versato	Residuo
05/03/2020 Rata n. 1	1.312,74	1.312,74	0,00
05/05/2020 Rata n. 2	411,20	411,20	0,00
05/07/2020 Rata n. 3	411,20	411,20	0,00
05/09/2020 Rata n. 4	411,21	411,21	0,00
Versamenti eccedenti	0,00	0,05	-0,05
Totale	2.546,35	2.546,40	-0,05

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
21/02/2020 1/B11		500,00	R4 Rata n. 1
22/07/2020 1/B11		400,00	R88 Rata n. 1
03/09/2020 1/B11		822,40	R102 Rata n. 1
18/12/2020 1/B11	Bonifico	824,00	R137 Rata n. 2, R138 Rata n. 3
Totale		2.546,40	

SALDATO 2020

