Trasmesso in Tribunale il 15.09.2017

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

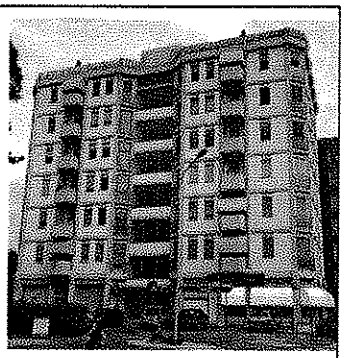
promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **374/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

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



LOTTO 1

LOTTO 2

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fg. 14 mappale 1505 sub 13,
002 - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 14, particella 1505, subalterno 13, indirizzo Via Meneghini 3, piano S1-3, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 99, rendita € 402,84

Lotto: 002 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 14, particella 261, subalterno 3, indirizzo Via Cartiera Vecchia 4, scala A, piano T, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie mq 82, rendita € 619,75,
[redacted] foglio 14, particella 261, subalterno 35, indirizzo Via Cartiera Vecchia 4, scala A, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 25, superficie mq 32, rendita € 108,46,
Partita A, Foglio 14, particella 261, subalterno 53, indirizzo Via Cartiera Vecchia 4, piano T, comune Sacile,
EU , sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 261, superficie catastale 2060

2. Possesso

Bene: - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

Lotto: 002 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori

Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento con accessori

Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento con accessori
Corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento con accessori
Prezzo: € 66.493,80

Lotto: 002 - Appartamento con accessori
Prezzo: € 128.551,66

Premessa

Premessa

Con ordinanza del 30/05/2017 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean [redacted] con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico".
In data 9/06/2017 la sottoscritta è comparsa per il giuramento di rito.
Acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale, che varrà depositata con gli allegati esplicativi in forma elettronica, e deposito presso la cancelleria di una copia cartacea della sola relazione senza allegati.
Verrà altresì inviata a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo raccomandata postale, copia dell'elaborato di stima, ai creditori procedenti, al debitore ed al custode, il tutto nel rispetto della tempistica assegnata.

Beni in Sacile (Pordenone)
Località/Frazione Sacile

Lotto: 001 - Appartamento con accessori - Fg. 14 mapp. 1505 sub 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sacile

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 14, particella 1505, subalterno 13, indirizzo Via Meneghini 3, piano S1-3, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 99, rendita € € 402,84
Derivante da: Atto di compravendita rep. n. 13911 del 22.02.2002 del Notaio Francesco Simoncini
Millesimi di proprietà di parti comuni: 36,00
Confini: Il condominio confina a nord con i mapp. 1702 e 2107, a est e a sud con strada, a ovest mapp. 1506; l'appartamento confina muri esterni condominiali, con il sub 14 e vano scala.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Appartamento posto al 3° piano con cantina al piano S1 del Condominio Leonardo sito in via Marco Piccin 2 (ex via Meneghini), in zona centrale di Sacile.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Conegliano, Oderzo.
Principali collegamenti pubblici: Ferrovia e corriere

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2014 per l'importo di euro 310,00 con cadenza mensile
Registrato a Pordenone il 01/12/2014 ai nn.serie 3T - n. 5091

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 30/11/2018
Data di rilascio: 30/11/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/05/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2012 ai nn. 6770/916; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 289.313,68.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2016 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2016 ai nn. 15743/10749.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: mediamente si possono calcolare € 250,00 di spese annuali a carico della proprietà e € 1.800,00 di spese annuali a carico della conduzione .
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Durante l'esercizio 2016/2017 è stata sostituita la caldaia di riscaldamento condominiale e installato il sistema di contabilizzazione del calore. Non sono stati deliberati nuovi interventi di manutenzione straordinaria. In base a quanto fornito dall'Amministratore, risulta a carico dei proprietari un debito di € 10.751,51.
Millesimi di proprietà: 36,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Si consiglia la sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno; coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/05/1993 al 26/12/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Satta, in data 03/05/1993, ai nn. 28625; trascritto a Pordenone, in data 17/05/1993, ai nn. 5486/4285.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 26/12/2001 al 22/02/2002. In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 03/08/2002, ai nn. 13540/9691.
Note: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] al 22/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 22/02/2002, ai nn.

13911/7499; registrato a Pordenone, in data 11/03/2002, ai nn. 1275/I°V; trascritto a Pordenone, in data 13/03/2002, ai nn. 4514/3312.
Note: In rettifica il 06-12-2002 ai nn. 20057/14317

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 36/1964 del 1964
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/05/1963
Rilascio in data 27/06/1963
Abitabilità/agibilità in data 11/11/1964 al n. di prot. 36/1964
NOTE: Inizio lavori 15-06-1963 - Fine lavori 31-10-1964

Numero pratica: 80/89 del 1989
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Risanamento e protezione di cementi armati con scalzatura dei ferri di muratura corrosi; tinteggiatura di pareti esterne e sostituzione delle copertine corrose con altre in lamiera preverniciata.
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 12/04/1989 al n. di prot. 6573
Rilascio in data 23/05/1989

Numero pratica: 159/92 del 1992
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 20/07/1992 al n. di prot. 14171
Rilascio in data 02/10/1992 al n. di prot. 14171
NOTE: Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 1993

Numero pratica: 15/0355 del 2015
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori per interventi in edilizia libera
Per lavori: Rinnovo impermeabilizzazione nella copertura condominiale con miglioramento energetico dei locali riscaldati mediante l'impiego di idoneo pannello coibente
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 30/06/2015 al n. di prot. 7022/A

Numero pratica: 16/0378 del 2016
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Inizio lavori
Per lavori: Sostituzione generatore di calore
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 23/07/2016 al n. di prot. 23574

Numero pratica: 23058 del 2016
Intestazione: ing. De Bortoli
Tipo pratica: Inizio lavori

Per lavori: Interventi sull'impianto termico per la messa in opera delle apparecchiature di contabilizzazione del calore
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 25/07/2016

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 15 dd 23-05-2016
Zona omogenea:	B1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13**

Trattasi di un appartamento (sub 13) al piano terzo, e cantina al piano S1, facenti parte del condominio denominato "Leonardo" costituito da un unico corpo di fabbrica di 7 piani fuori terra ed un piano interrato, servito da un ascensore e vano scale, sito in Sacile via Piccin n° 2.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] iena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,34**
E' posto al piano: 3°
L'edificio è stato costruito nel: 1963
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,88
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Anche se è un condominio degli anni 60, è tenuto in buone condizioni di manutenzione, pulizia e ordine. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione.

Caratteristiche strutturali:

Balconi — materiale: **misto acciaio-c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
Porta di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **sufficienti**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 800,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0,40	1,20	€ 800,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,25	1,59	€ 800,00
			97,79	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2- 2016

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800/1200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00/1700,00

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso, che siano stati commercialmente trattati.
Si tratta di determinare il valore per unità di superficie (€/mq) e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie commerciale degli immobili, per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato.
Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Importanza ha assunto il contratto di compravendita di un appartamento nel medesimo condominio, venduto il 28.04.2016 Rep. 28706 del Notaio Francesco Simoncini, con cui si vendeva 2/3 del sub 10 (cat. A/2, Cl. 2, Vani 5, sup. catastale totale mq 90, R.C. € 402,84 a € 46.670,00 ;

Per rendere omogeneo l'immobile da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.
A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.
Trattandosi di un appartamento che per consistenza e caratteristiche tipologighe, non risulta comodamente divisibile.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Sacile;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.2 Valutazione corpi:

A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	95,00	€ 800,00	€ 76.000,00
terrazzino	1,20	€ 800,00	€ 960,00
cantina	1,59	€ 800,00	€ 1.268,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.228,00
Valore corpo	€ 78.228,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.228,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.228,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Fg. 14 mappale 1505 sub 13	Abitazione di tipo civile [A2]	97,79	€ 78.228,00	€ 78.228,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.734,20

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 66.493,80**

Lotto: 002 - Appartamento con accessori - Fg. 14 mapp. 261 sub 3, 35 e 53

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sacile
Note: comprende l'appartamento al sub 3, la corte ad uso esclusivo al sub 53, il garage e cantina al sub 35

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **nda proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Usufrutto** [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note: [redacted] proprietaria al 100/100 della nuda proprietà, [redacted] usufruttuaria al 100/100 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] foglio 14, particella 261, subalterno 3, indirizzo Via Cartiera Vecchia 4, scala A, piano T, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie mq 82, rendita € 619,75
Derivante da: Compravendita rep. 12115 del 27-10-2000 Notaio Francesco Simoncini
Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,12/1000
Confini: L'intero complesso è confinante nel suo insieme con Via Cartiera Vecchia, Via Balliana, condominio "I Carpini". L'appartamento al sub 3 con l'area esclusiva al sub 53, confinano con i sub 2, 52, 56, 14, 4 e 61. Al piano 1° confina con il sub 7.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] A, foglio 14, particella 261, subalterno 35, indirizzo Via Cartiera Vecchia 4, scala A, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 25, superficie mq 32, rendita € 108,46
Derivante da: Compravendita rep. 12115 del 27-10-2000 Notaio Francesco Simoncini
Confini: L'intero complesso è confinante nel suo insieme con Via Cartiera Vecchia, Via Balliana, condominio "I Carpini". L'accessorio al sub 35 confina con i muri esterni condominiali, con l'area comune al sub 59, confina con altri accessori ai sub 36 e 33.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Partita A, foglio 14, particella 261, subalterno 53, indirizzo Via Cartiera Vecchia 4, piano T, comune Sacile
Note: Area esterna ad uso esclusivo del sub 3

Identificato al catasto Terreni dell'area su cui sorge il condominio:
Intestazione: EU , sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 261, superficie catastale 2060

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano terra con area scoperta ad uso esclusivo, garage e cantina comunicanti al piano S1 del Palazzo Cipriani sito in via Cartiera Vecchia n° 4, in zona semicentrale di Sacile.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Conegliano, Oderzo.
Principali collegamenti pubblici: Ferrovia e corriere

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 09/09/2014 per l'importo di euro 520,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Pordenone il 17/09/2014 ai nn.003439 serie 3T
Tipologia contratto: 4, scadenza 08/09/2018
Data di rilascio: 08/09/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/05/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2012 ai nn. 6770/916; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 289.313,68.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2016 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2016 ai nn. 15743/10749.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: da rendiconto consuntivo 01/04/2016-31/03/2017 risultano € 973,20 (di cui € 385,58 per spese di proprietà e € 587,62 per spese di conduzione)
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna spesa straordinaria programmata : 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da rendiconto 01/04/2016-31/03/2017 € 2.405,20
Millesimi di proprietà: 44,12
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/2 dal 05/11/1944 al 15/08/1997. In forza di denuncia di successione; registrato a Sacile, in data 21/09/1945, ai nn. 11/49; trascritto a Pordenone, in data 10/12/1945, ai nn. 8572/7763.
Note: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/2 dal 07/01/1988 al 15/08/1997. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 29/09/1989, ai nn. 62/702; trascritto a Pordenone, in data 09/10/1989, ai nn. 11211/8601.
Note: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/7 [redacted] per 1/7 [redacted] per 1/7 [redacted] per 1/7 [redacted] per 1/7 [redacted] per 1/7 [redacted] per 1/7 dal 15/08/1997 al 30/07/1998. In forza di denuncia di successione; registrato a Roma, in data 23/03/1998, ai nn. 48/17587.
Note: [redacted] Accettazione tacita dell'eredità, nascente da scrittura privata autenticata del Notaio Simoncini del 20-07-1998 rep. 9026, trascritta il 12-08-1998 ai nn. 10513/7573

Titolare/Proprietario: [redacted] al 30/07/1998 al 27/10/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 30/07/1998, ai nn. 9087; trascritto a Pordenone, in data 12/08/1998, ai nn. 10518/7578.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà e [redacted] sufrutto dal 27/10/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 27/10/2000, ai nn. 12115/6186; registrato a Pordenone, in data 16/11/2000, ai nn. 4878/I°V; trascritto a Pordenone, in data 24/11/2000, ai nn. 16040/11407.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 151/98
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Demolizione esistente e realizzazione edificio residenziale sull'area Fg. 14 mapp. 261-490-491-492-1285-2021 - Sacile via Cartiera Vecchia
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/09/1998 al n. di prot. 24450
Rilascio in data 27/11/1998
Abitabilità/agibilità in data 02/04/2001 al n. di prot. 98/0521-00A047
NOTE: Segue: - DIA del 27.01.2000 prot. 2019 per lavori in variante alla C.E. 151 - Domanda di Autorizzazione del 08.03.2000 prot. 5384 per l'installazione di un cancello ad apertura automati-

ca a delimitazione dell'accesso dell'edificio

Numero pratica: 00/0235 - 00/0356
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Variante alla C.E. 151/98 per opere interne
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/05/2000 al n. di prot. 11666
Rilascio in data 24/08/2000 al n. di prot. 11666
Abitabilità/agibilità in data 02/04/2001 al n. di prot. 98/0521-00A047
NOTE: Comprende DIA 00/0356 del 04-08-2000
Dichiarazioni di conformità dell'impianto: Elettrico del 12-07-2000- idro-termo-sanitario, scarichi e gas del 28-08-2000
- Lavori iniziati il 18-02-1999 ed ultimati il 04-09-2000
- Collaudo del 24-03-2000 depositato ai Servizi Tecnici di Pordenone al prot. 24345SEGUE:
- Pratica 00/0033 DIA per recinzione
- Pratica 00/0101 del 2000 per installazione cancello automatico
- Certificato Prevenzione incendi del 04-08-2000 prot. 5723/36-613
- DIA del 04.08.2000 prot. 17900 per lavori di variante alla C.E. 151/98

15.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 15 dd 23-05-2016
Zona omogenea:	B2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53**

Trattasi di un appartamento (sub 3) al piano terra, con corte esclusiva del sub 3 a destinazione giardino (sub 53), garage e cantina al piano S1 (sub 35) facenti parte del complesso edilizio denominato Palazzo "Cipriani" costituito da un unico corpo di fabbrica sorto su area censita al N.C.T. al Fg. 14 mappale 261 di mq 2.060, servito da due vani scale che raggiungono il seminterrato e servono ciascuna quattro abitazioni poste su tre piani.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **uda proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Usufrutto** [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2001
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4;
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: In ogni sua parte si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Solo nella camera singola si nota una piccola risalita di umidità alla base di una parete interna.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello d'ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**
Cancello carrabile	tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**
Pavim. Esterna	materiale: **marmo** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso condominiale	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **ottime**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**

condizioni: **ottime**

Impianti:

Ascensore
tipologia: **oleopneumatico**
condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico
tipologia: **video**
condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **elettrico**
diffusori: **convettori**
condizioni: **ottime**
onformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **ottime**
conformità: **con certificato di collaudo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	78,00	€ 1.500,00
Tettoia	sup lorda di pavimento	0,40	2,30	€ 1.500,00
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	0,10	8,60	€ 1.500,00

Cantina	sup lorda di pavimento	0,25	2,59	€ 1.500,00
			91,49	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2016 - 2° semestre

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

Accessori:

A - Fg. 14 mapp. 261 sub 35
1. Autorimessa posta al piano S1 - Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq
Valore a corpo: € **14000**

---

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso, che siano stati commercialmente trattati.
Si tratta di determinare il valore per unità di superficie (€/mq) e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie commerciale degli immobili, per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato.
Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.
Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Importanza ha assunto il contratto di compravendita di un appartamento nel medesimo condominio, venduto il 21.04.2017 Rep. 774 del Notaio Cristiano Jus, con cui si vendeva il
sub 1 (cat. A/2, Cl. 4, Vani 5,5, sup. catastale totale mq 83, escluse aree scoperte mq 81, R.C. € 681,72 ; area scoperta al sub 51; sub 41 (cat. C/2, Cl. 3, cons. mq 10, sup. catastale totale mq 14, R.C. € 24,79); sub 31 (cat. C/6, cl. 3, cons. mq 34, sup. catastale totale mq 41, R.C. € 147,50) per € 172.000,00

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.
A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Sacile;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

16. Valutazione corpi:

A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa area scoperta esclusiva, cantina e autorimessa
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	78,00	€ 1.500,00	€ 117.000,00
Tettoia	2,30	€ 1.500,00	€ 3.456,00
Giardino esclusivo	8,60	€ 1.500,00	€ 12.900,00
Cantina	2,59	€ 1.500,00	€ 3.881,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 137.237,25
Valore corpo	€ 137.237,25
Valore accessori	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 151.237,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 151.237,25

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Fg. 14 mappale 261 sub 3, 35 e 53	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi	91,49	€ 151.237,25	€ 151.237,25

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 22.685,59

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 128.551,66**

Note finali dell'esperto:

CONDIZIONI DI VENDITA
La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.
Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.
Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).
Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.
La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.
Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Allegati
ALLEGATO N. 0.1. : Stato civile
ALLEGATO N. 0.2. : PRGC
ALLEGATO N. 0.3. : Verbale di sopralluogo
ALLEGATO N. 0.4. : Recapiti

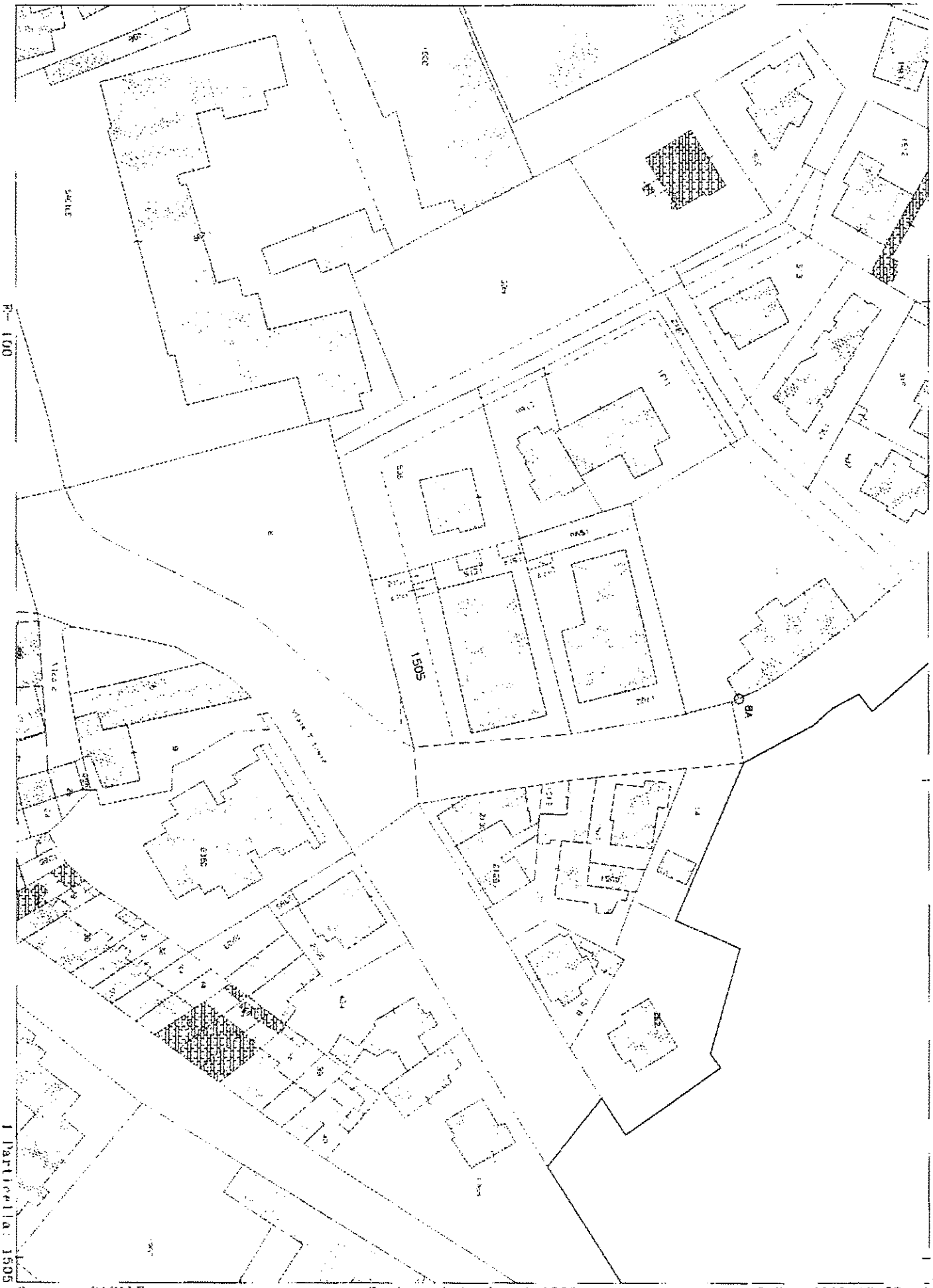
ALLEGATI RIFERITI AL MAPPALE 1505 (CONDOMINIO LEONARDO)
ALLEGATO N. 1.1. : Estratto mappa
ALLEGATO N. 1.2. : Visure catastali
ALLEGATO N. 1.3. : Planimetrie catastali
ALLEGATO N. 1.4. : Elenco immobili
ALLEGATO N. 1.5. : Licenza di costruzione del 1963
ALLEGATO N. 1.6. : Autorizzazione edilizia 80/89
ALLEGATO N. 1.7. : Autorizzazione edilizia 159/92
ALLEGATO N. 1.8. : Dichiarazione conformità
ALLEGATO N. 1.9. : Provvedimenti sanzionatori
ALLEGATO N. 1.10. : Contratto di affitto Fall
ALLEGATO N. 1.11. : Atto di compravendita n. 13911
ALLEGATO N. 1.12. : Documentazione fotografica mapp. 1505
ALLEGATO N. 1.13. : Certificato APE

ALLEGATI RIFERITI AL MAPPALE 261 (PALAZZO CIPRIANI)
ALLEGATO N. 2.1. : Estratto mappa
ALLEGATO N. 2.2. : Visure catastali
ALLEGATO N. 2.3. : Planimetrie catastali
ALLEGATO N. 2.4. : Elenco immobili
ALLEGATO N. 2.5. : Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 2.6. : Concessione Edilizia 151_98

ALLEGATO N. 2.7. : DIA - Variante 0235-0356 protocollo 11666
ALLEGATO N. 2.8. : Dichiarazione di conformità
ALLEGATO N. 2.9. : Abitabilità
ALLEGATO N. 2.10. : Provvedimenti sanzionatori
ALLEGATO N. 2.11. : Atto di compravendita
ALLEGATO N. 2.12. : Certificato APE
ALLEGATO N. 2.13. : Contratto affitto [redacted]
ALLEGATO N. 2.14. : Documentazione fotografica mapp. 261

Casarsa della Delizia 14-09-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. ord (1.00 euro)

Comune: SACILE
Foglio: 14 All: A
Richiedente: BOREAN RENZA

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice 267.000 x 189.000 metri

6-Giu 2017 12:58:19
Prot. n. PN0047487/2017

Visura n.: 13/02/1965 - Data: 06/06/2017 - n. PN0047471 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

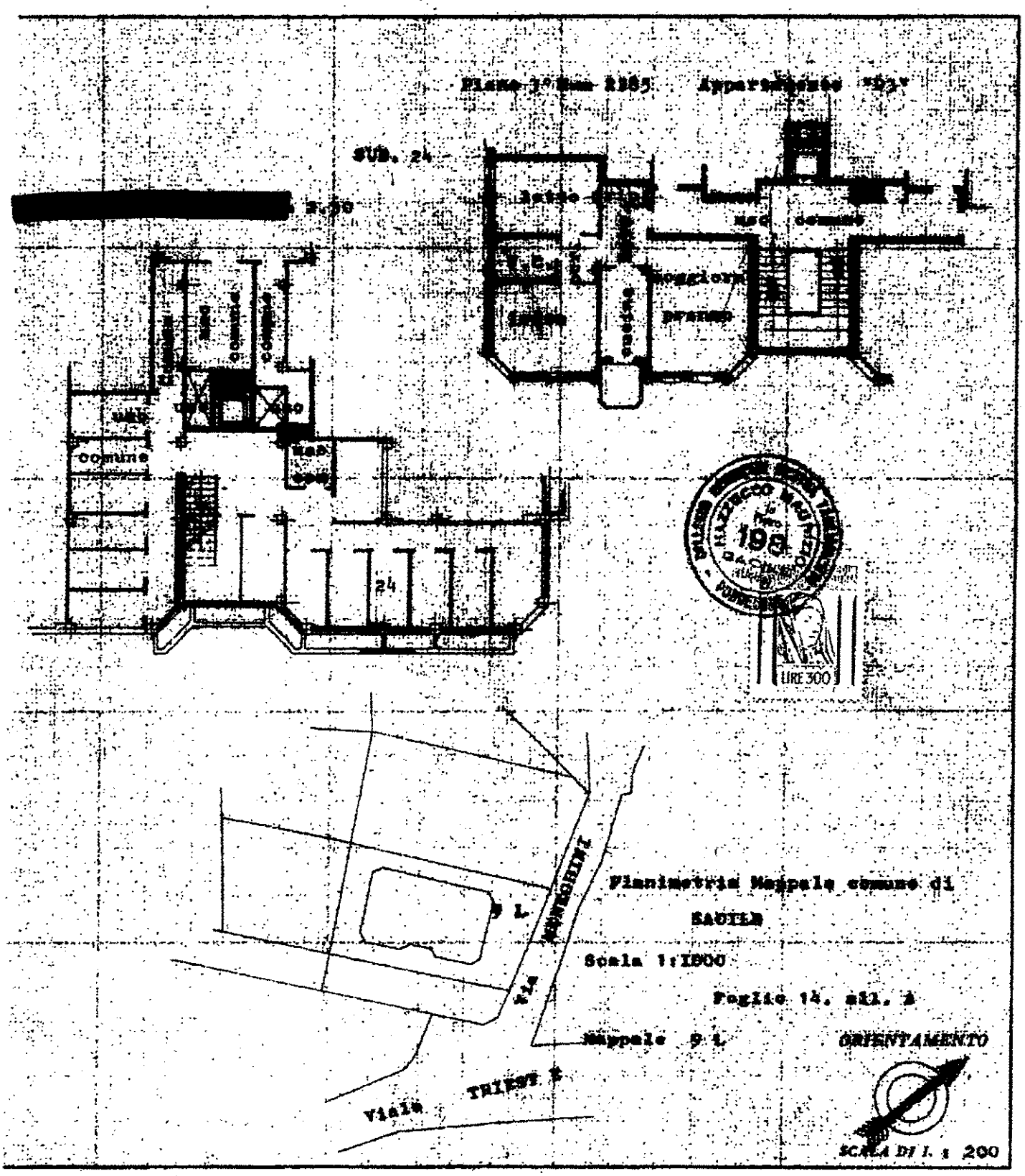
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE *Via* MENEGHINI

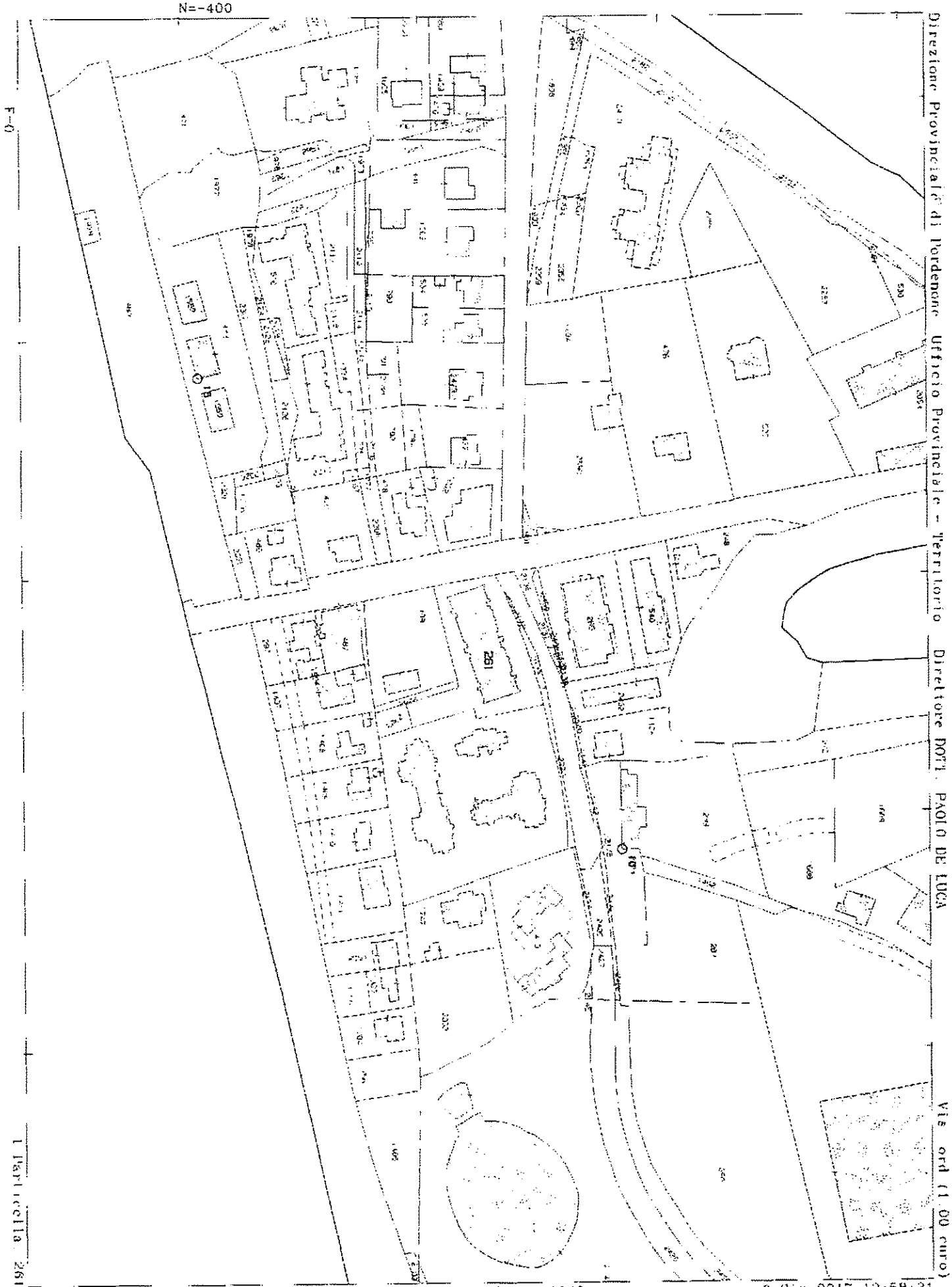
[redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)



Comune: SACILE
Foglio: 14
Richiedente: BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

6-Giu-2017 12:58:31
Prot. n. PN0047489/2017

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 06/06/2017 - n. PN0047473 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

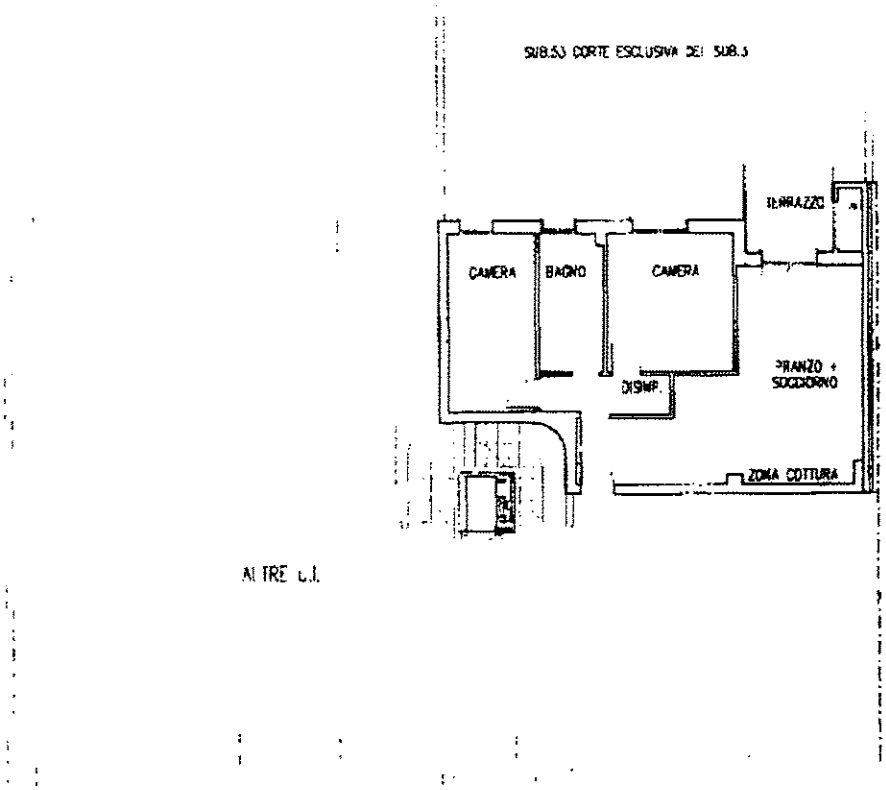
VODULARIO a c/c n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via CARTIERA VECCHIA civ. 4



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1 201

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCHITETTO
[redacted]
Iscritto all'albo degli Architetti della provincia di PORDENONE n. 88
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali
Sez. Foglio 14 Particella 261 Subalterno 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2017 - Comune di SACILE(H657) - < Foglio: 14 Particella: 261 - Subalterno 3 >
VIA CARTIERA VECCHIA piano: T;

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 06/06/2017 - n. PN0047473 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Totale schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 06/06/2017 - n. PN0047475 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

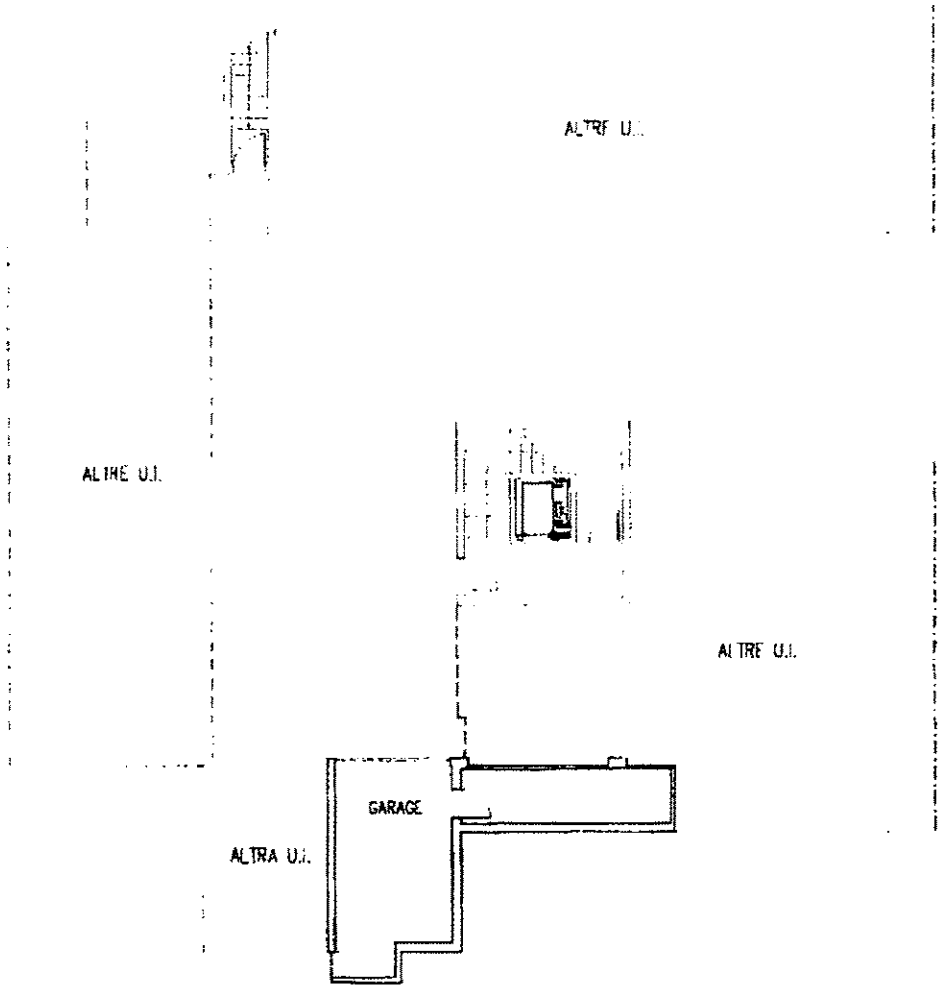
MODULARIO a.r.r. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via CARTIERA VECCHIA civ. 4



PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCHITETTO [redacted]

Iscritto all'albo de gli Architetti della provincia di PORDENONE

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali: Sez. ... Foglio 14 Particella 261 Sub. 35

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 06/06/2017 - n. PN0047475 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2017 - Comune di SACILE(B657) - < Foglio: 14 Particella: 261 - Subalterno 35 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2017 - Comune di SACILE(H657) - < Foglio: 14 Particella: 261 - Elaborato planimetrico > - Sub:

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

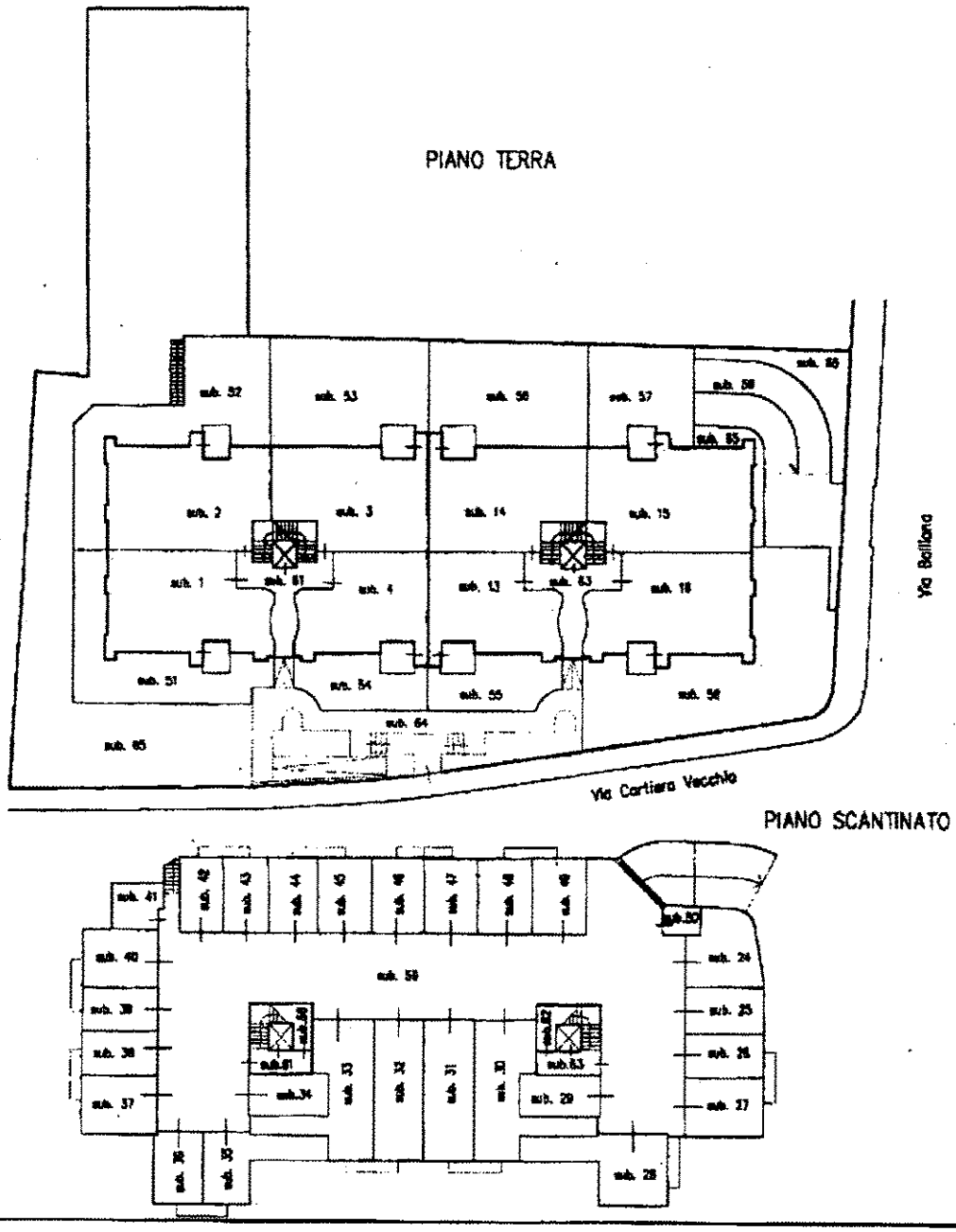
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
SACILE		14	261	64156	18.04.2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo .....

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. .....

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. .....

IL TECNICO

data

firma e timbro

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

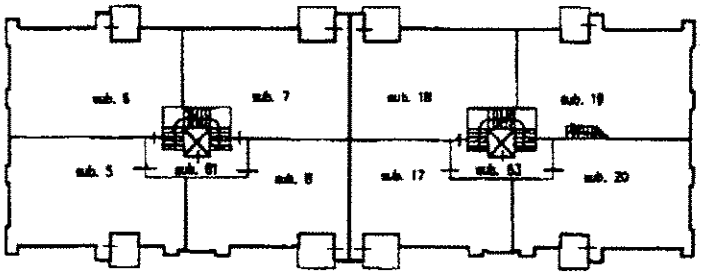
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 2

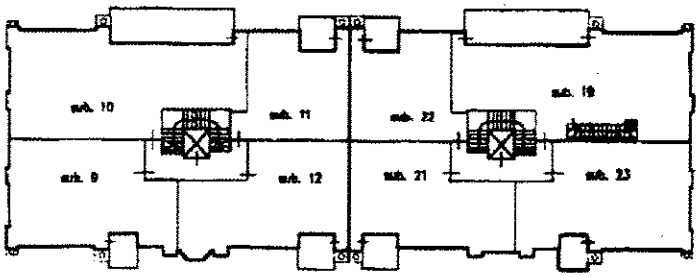
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
SACILE		14	261	64156	18.04.2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		data
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.		firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2017 - Comune di SACILE(H657) - < Foglio: 14 Particella: 261 - Elaborato planimetrico > - Sub:
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 13/06/2017 - n. PN0049404 - Richiedente BOREAN RENZA
Scheda 6 di 6 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1