

---

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

promossa da: **Aquileia Capital Services S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **127/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.03.2019 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**

Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone

tel. segr. fax : 0434.28900

email: [canalegeom@libero.it](mailto:canalegeom@libero.it) – pec: [pietro.canale@geopec.it](mailto:pietro.canale@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** - Via Montecassino - Summaga - Portogruaro (VE)

**Lotto: UNICO**

**Corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Corpo A** - Capannone e servizi

**Corpo B** - Capannone

**Corpo C** - Capannone e vano tecnico.

**Corpo D** - Capannone

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale: ██████████ propr. per 1/1

- foglio 23, particella 48, subalterno 11, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, ca-tegoria D/1, rendita € 30.362,00

**Corpo E** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale: ██████████ - propr. per 1/1

- foglio 23, particella 48, subalterno 12, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria D/1, rendita € 26.470,00
- foglio 23, particella 48, subalterno 13, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 276 mq, superficie catastale totale: 298 mq, rendita € 199,56
- foglio 23, particella 48, subalterno 14, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 17 mq, rendita € 16,11

**Corpo F** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale ██████████ - propr. per 1/1

- foglio 23, particella 48, subalterno 19, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T-1, categoria A/10, classe 4, consistenza 21,0 vani, superficie catastale totale: 719 mq, rendita € 5.477,03

**Corpo G** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod ██████████ propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48, subalterno 20**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie catastale totale: 69 mq, rendita € 80,05

**Corpo H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio**

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale: ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48, subalterno 21**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T-1-2, categoria A/10, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale: 194 mq, rendita € 1.825,68

**Corpo I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito**

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale: ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 571, subalterno 3**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale: 168 mq, rendita € 195,38

**Corpo L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode**

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale: ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 572, subalterno 3**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale: 202 mq, totale escluse aree scoperte: 172 mq, rendita € 379,60

**Identificativo corpo: M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze**

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██████████ con sede in ██████████ - Cod. Fiscale: ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48**, qualità ente urbano, superficie catastale 1,98.80, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 13, particella 571**, qualità ente urbano, superficie catastale 0,05.00, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 13, particella 572**, qualità ente urbano, superficie catastale 0,03.60, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 23, particella 51**, qualità prato, classe 1, superficie catastale 0,03.70, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 0,86
- **foglio 23, particella 370**, qualità gelseto, classe 2, superficie catastale 0,15.30, reddito dominicale: € 2,74, reddito agrario: € 1,58

**2. Possesso**

**Bene:** - Via Montecassino - Summaga - Portogruaro (VE)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Corpo A** - Capannone e servizi

**Corpo B** - Capannone

**Corpo C** - Capannone e vano tecnico

**Corpo D** - Capannone

**Corpo E** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

**Corpo F** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Corpo G** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

**Corpo H** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

**Corpo I** - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

**Corpo L** - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

**Identificativo corpo:** M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

**Possesso:**

Altro: Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di affitto in corso ed attualmente nell'opificio non appare svolta alcuna attività.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Via Montecassino - Summaga - Portogruaro (VE)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Corpo A** - Capannone e servizi

**Corpo B** - Capannone

**Corpo C** - Capannone e vano tecnico

**Corpo D** - Capannone

**Corpo E** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

**Corpo F** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Corpo G** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

**Corpo H** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

**Corpo I** - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

**Corpo L** - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

**Identificativo corpo:** M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

**Creditori Iscritti:**

- Mediocredito del Friuli - Venezia Giulia S.P.A.
- Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - S.C.
- [REDACTED]
- [REDACTED] in liquidazione

  
5. **Comproprietari**

**Bene:** - Via Montecassino - Summaga - Portogruaro (VE)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Corpo A** - Capannone e servizi

**Corpo B** - Capannone

**Corpo C** - Capannone e vano tecnico

**Corpo D** - Capannone

**Corpo E** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

**Corpo F** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Corpo G** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

**Corpo H** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

**Corpo I** - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

**Corpo L** - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

**Identificativo corpo:** M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

**Comproprietari:** Nessuno

6. **Misure Penali**7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Via Montecassino - Summaga - Portogruaro (VE)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Corpo A** - Capannone e servizi

**Corpo B** - Capannone

**Corpo C** - Capannone e vano tecnico

**Corpo D** - Capannone

**Corpo E** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

**Corpo F** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Corpo G** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

**Corpo H** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

**Corpo I** - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

**Corpo L** - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

**Identificativo corpo:** M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

**Continuità delle trascrizioni:** vedasi la relazione notarile depositata

**8. Prezzo**

**Bene:** - Via Montecassino - Summaga - Portogruaro (VE)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Corpo A** - Capannone e servizi

**Corpo B** - Capannone

**Corpo C** - Capannone e vano tecnico

**Corpo D** - Capannone

**Corpo E** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

**Corpo F** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Corpo G** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

**Corpo H** - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

**Corpo I** - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

**Corpo L** - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

**Identificativo corpo:** M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

**Prezzo base d'asta:** € 1.730.000,00

**PREMESSA**

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 30.10.2018 è stato nominato dal G.E. **dott.ssa Roberta Bolzoni**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 9.11.2018.

Sarà oggetto di valutazione:

**LOTTO UNICO**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un complesso immobiliare ad uso industriale sito nel Comune di Portogruaro (VE), località Summaga, Via Montecassino, composto da :
  - **Fg. 23 mapp. 48 sub. 11**  
**Corpo A** - Capannone e servizi  
**Corpo B** - Capannone  
**Corpo C** - Capannone e vano tecnico  
**Corpo D** - Capannone
  - **Corpo E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14** - Capannone e vani tecnici
  - **Corpo F - Fg. 23 mapp. 48 sub 19 (ex sub. 16)** - Uffici e magazzino
  - **Corpo G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17)** - Autorimessa
  - **Corpo H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18)** - Ufficio-archivio
  - **Corpo I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3** - Officina e tettoia-deposito
  - **Corpo L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3** - Abitazione del custode
  - **Corpo M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370** - Piazzali-sedime-perfinenze

**ATTIVITA' ESEGUITA**

In evasione all'incarico lo scrivente ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione delle mappe catastali;
- acquisizione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali dei fabbricati;
- acquisizione del titolo telematico dell'atto di compravendita del 15.01.2015 rep.n. 2687, titolo di provenienza alla società eseguita, e dei n. 5 Attestati di Prestazione Energetica degli edifici allegati;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;

- sopralluoghi degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica;
- servizi fotografici;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con i relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità edilizio-urbanistica;
- rilievi sul posto e redazione e presentazione al catasto terreni di un atto di aggiornamento-tipo mappale con procedura Pregeo per il fabbricato eretto sul Fg. 13 mapp. 571;
- rilievi sul posto e redazione e presentazione al catasto terreni di un atto di aggiornamento-tipo mappale con procedura Pregeo per i fabbricati eretti sul Fg. 23 mapp. 48;
- rilievi sul posto e redazione e presentazione al catasto fabbricati di una dichiarazione di variazione con procedura Docfa per gli immobili Fg. 23 mapp. 48 sub. 16, 17 e 18 per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione destinazione;
- verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza o meno di contratti di affitto.

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali ad eccezione di quelli a fini catastali.

Le superfici indicate per i terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto risultante nella relazione notarile depositata.

Fatta salva la più che probabile presenza di eternit (amianto) su parte delle coperture (stante le epoche di costruzione), non ha indagato circa l'esistenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela dell'ambiente.

Ha inoltre presunto che nel sottosuolo non vi siano reperti di interesse storico, artistico o archeologico; infine non ha condotto analisi strutturali al fine di verificare la capacità dei fabbricati di resistere ad eventi sismici.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

**LOTTO UNICO**  
 Beni in Portogruaro (VE)  
 località Summaga, Via Montecassino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Vedasi la relazione notarile depositata.  
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi la relazione notarile depositata.

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

**Identificativo corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] Cod. Fiscale [redacted] - propr. per 1/1

- foglio 23, particella 48, subalterno 11, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria D/1, rendita € 30.362,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: A - Capannone e servizi**

Capannone e servizi, facente parte del fabbricato censito al F. 23 mapp. 48 sub. 11, identificati con la lettera A nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**Identificativo corpo: B - Capannone**

Capannone, facente parte del fabbricato censito al F. 23 mapp. 48 sub. 11, identificato con la lettera B nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**Identificativo corpo: C - Capannone e vano tecnico**

Capannone e vano tecnico, facenti parte del fabbricato censito al F. 23 mapp. 48 sub. 11, identificati con la lettera C nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**Identificativo corpo: D - Capannone**

Capannone, facente parte del fabbricato censito al F. 23 mapp. 48 sub. 11, identificato con la lettera D nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

\* \* \*

**Identificativo corpo: E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14** - Capannone e vari tecnici Capannone e vari tecnici, identificati con la lettera E nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48, subalterno 12**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria D/1, rendita € 26.470,00
- **foglio 23, particella 48, subalterno 13**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 276 mq, superficie catastale totale: 298 mq, rendita € 199,56
- **foglio 23, particella 48, subalterno 14**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 17 mq, rendita € 16,11

Conformità catastale:

Sub. 12:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Demolizione parete nel deposito materie prime, chiusura della zona di scarico e carico e realizzazione di due portoni di accesso.

Sub. 13:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Sub. 14:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale del sub. 12 e si dichiara la conformità catastale del sub. 13 e del sub. 14.

\*\*\*

**Identificativo corpo: Corpo F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16)** - Uffici e magazzino Uffici e magazzino, con scoperto esclusivo, identificati con la lettera F nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] - Cod. Fiscale [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48, subalterno 19**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T-1, categoria A/10, classe 4, consistenza 21,0 vani, superficie catastale totale: 719 mq, rendita € 5.477,03

Derivante da:

- dichiarazione di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019 (n. 5513.1/2019)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzate mediante: dichiarazione di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019 (n. 5513.1/2019).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

\* \* \*

**Identificativo corpo: G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa**

Autorimessa, identificata con la lettera G nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48, subalterno 20**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie catastale totale: 69 mq, rendita € 80,05

Derivante da:

- dichiarazione di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019 (n. 5513.1/2019)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'edificio è totalmente diverso da quanto riportato nella scheda catastale.

Regolarizzate mediante: dichiarazione di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019 (n. 5513.1/2019).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio**  
Ufficio-archivio, identificati con la lettera H nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] Cod. Fiscale: [redacted] propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48, subalterno 21**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino n. 16, piano T-1-2, categoria A/10, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale: 194 mq, rendita € 1.825,68

Derivante da:

- dichiarazione di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019 (n. 5513.1/2019)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La quota dell'altezza al piano terra riportata nella scheda catastale di mt. 2,78 è errata. La quota corretta è di mt. 2,10. Manca l'inserimento nella scheda catastale del sottotetto accessibile.

Regolarizzate mediante: dichiarazione di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019 (n. 5513.1/2019).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

\* \* \*

**Identificativo corpo: I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito**

Officina e tettoia-deposito, identificate con la lettera I nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 571, subalterno 3**, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino, piano T,

categoria C/3, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale: 168 mq,  
rendita € 195,38

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le altezze utili del deposito sono errate.  
Difformità non essenziali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

\* \* \*

**Identificativo corpo: L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode**

Abitazione, identificata con la lettera L nella planimetria di riferimento allegata alla relazione.

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 572, subalterno 3, z.c. 2, indirizzo Via Montecassino, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale: 202 mq, totale escluse aree scoperte: 172 mq, rendita € 379,60**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

\* \* \*

**Identificativo corpo: M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze**

**sito in località:** Summaga, Via Montecassino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 23, particella 48**, qualità ente urbano, superficie catastale 1.98.80, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 13, particella 571**, qualità ente urbano, superficie catastale 0.05.00, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 13, particella 572**, qualità ente urbano, superficie catastale 0.03.60, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 23, particella 51**, qualità prato, classe 1, superficie catastale 0.03.70, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 0,86
- **foglio 23, particella 370**, qualità gelseto, classe 2, superficie catastale 0.15.30, reddito dominicale: € 2,74, reddito agrario: € 1,58

derivante da:

- tipo mappale prot.n. 2019/VE0009648 approvato il 23.01.2019 (per il mapp. 48 del Fg. 23)
- tipo mappale prot.n. 2019/VE0009649 approvato il 23.01.2019 (per il mapp. 571 del Fg. 13)

Note:

Il mapp. 48 del Fg. 23 di Ha 1.98.80 comprende anche le ex particelle mapp. 560 e 562 del Fg. 13.

Lo scoperto comune ai subalterni 11-12-13-14-20 (ex 17)-21 (ex 18) del Fg. 23 mapp. 48 è censito al catasto fabbricati al

- **foglio 23, particella 48, subalterno 15**, indirizzo Via Montecassino, piano T, categoria bene comune non censibile

Confini:

- complesso edilizio posto tra i seguenti confini: mapp. 501, 500, 400, 399, 110, 109 del Fg. 13, Via Montecassino, mapp. 332 e 206 del foglio 13; mapp. 433, 175, 52, 372, 57, 59, 85, 86, 87, 139, 88 e 469 del foglio 23.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- non vi è corrispondenza tra la sagoma del fabbricato Fg. 23 mapp. 48 sub. 16 (ora sub. 19) e la mappa catastale
- non vi è corrispondenza tra la sagoma del fabbricato eretto sul mapp. 571 del Fg. 13 e la mappa catastale

Regolarizzate mediante:

- tipo mappale prot.n. 2019/VE0009648 approvato il 23.01.2019
- tipo mappale prot.n. 2019/VE0009649 approvato il 23.01.2019

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

**Caratteristiche zona:** centrale della frazione di Summaga

**Area urbanistica:** vedasi CDU allegato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Identificativo corpo:** A - Capannone e servizi

**Identificativo corpo:** B - Capannone

**Identificativo corpo:** C - Capannone e vano tecnico

Identificativo corpo: D - Capannone

Identificativo corpo: E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici

Identificativo corpo: F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

Identificativo corpo: G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

Identificativo corpo: H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

Identificativo corpo: I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

Identificativo corpo: L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

Identificativo corpo: M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

Altro: Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di affitto in corso ed attualmente nell'opificio non appare svolta alcuna attività.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

Dati relativi ai corpi: A - Capannone e servizi

Dati relativi ai corpi: B - Capannone

Dati relativi ai corpi: C - Capannone e vano tecnico

Dati relativi ai corpi: D - Capannone

Dati relativi ai corpi: E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vano tecnico

Dati relativi ai corpi: F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

Dati relativi ai corpi: H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

Dati relativi ai corpi: I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

Dati relativi ai corpi: M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

#### Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** a favore di Mediocredito del Friuli - Venezia Giulia S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscritta a Venezia in data 28/12/2006 ai nn. 56217/14041**

Importo ipoteca: € 8.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00,

Note:

Colpisce:

c.f. - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3, 562, 571 sub. 3 e 560; Fg. 23 mapp. 48 sub. 16-17-18-11-12-13; Fg. 23 mapp. 48

c.t. - Fg. 23 mapp. 51-370

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - S.C. contro [REDACTED], Derivante da: decreto ingiuntivo;

**Iscritta a Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 26280/3981**

Importo ipoteca: € 250.000,00; importo capitale: € 496.681,06.

Note:

Colpisce:

c.t. - Fg. 23 mapp. 51-370

c.f. - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3, 562, 571 sub. 3, 560; Fg. 23 mapp. 48 sub. 11-12-13-

14-16-17-18

- **Ipoteca volontaria** a favore di [redacted] nato a [redacted] contro [redacted] Derivante da: costituzione di ipoteca volontaria;  
**Iscritta a Venezia in data 23/03/2016 ai nn. 8751/1455**  
Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.  
Note:  
Colpisce:  
c.t. - Fg. 23 mapp. 51-370  
c.f. - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3, 571 sub. 3; Fg. 23 mapp. 48 sub. 11-12-13-14-16-17-18-15

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Revoca atti soggetti a trascrizione** a favore di [redacted] in liquidazione contro [redacted] Derivante da: domanda giudiziale  
**Trascritto a Venezia in data 16/12/2014 ai nn. 31316/22439**  
Note:  
Colpisce:  
c.t. - Fg. 23 mapp. 51-370  
c.f. - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3, 562, 571 sub. 3, 560; Fg. 23 mapp. 48 sub. 11-12-13-14-16-17-18
- **Pignoramento** a favore [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
**Trascritto a Venezia in data 04/06/2018 ai nn. 18354/12747**  
Note:  
Colpisce:  
c.t. - Fg. 23 mapp. 51-370  
c.f. - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3, 571 sub. 3; Fg. 23 mapp. 48 sub. 11-12-13-14-16-17-18

**Atto di asservimento:**

- A rogito di not. Antonio Michielan di San Donà di Piave in data 31/10/1997 rep.n. 9180, trascritto a Venezia in data 01/12/1997 ai nn. 28393/19768.  
Note:  
Veniva costituita servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL SPA a carico dell'unità Fg. 23 mapp. 48 sub. 8 (ora sub. 14) e de terreno Fg. 23 mapp. 48.  
Vedasi la nota di trascrizione allegata.
- A rogito di not. Paolo Pasqualis di Portogruaro in data 16/12/1997 rep.n. 11168, trascritto a Venezia in data 30/12/1997 ai nn. 31412/21905.  
Note:  
Veniva costituita servitù di passaggio a favore del mapp. 52 del Fg. 23 ed a carico del fondo Fg. 23 mapp. 51.  
Vedasi la nota di trascrizione allegata.

**Altra limitazione:**

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo; A rogito di not. Paolo Pasqualis di Portogruaro in data 10/09/2001 rep.n. 14227; trascritto a Venezia in data 08/10/2001 ai nn. 31306/21371.  
Note:  
Veniva costituito vincolo a favore del Comune di Portogruaro sui terreni Fg. 23

mapp. 51 e 370, vincolati come area di pertinenza del fabbricato insistente sul mapp. 48.

Vedasi la nota di trascrizione allegata.

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

**Identificativo corpo:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Identificativo corpo:** A - Capannone e servizi

**Identificativo corpo:** B - Capannone

**Identificativo corpo:** C - Capannone e vano tecnico

**Identificativo corpo:** D - Capannone

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe E

**Note indice di prestazione energetica:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 27.11.2014 (validità 1 anno)

**Identificativo corpo:** E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vano tecnico

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente per il sub. 12

**Indice di prestazione energetica:** classe E

**Note indice di prestazione energetica:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 27.11.2014 (validità 1 anno)

**Identificativo corpo:** F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe F

**Note indice di prestazione energetica:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 27.11.2014 (validità 1 anno)

**Identificativo corpo:** H Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note indice di prestazione energetica:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 27.11.2014 (validità 1 anno)

**Identificativo corpo:** I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo:** L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note indice di prestazione energetica:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 27.11.2014 (validità 1 anno)

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI:

**Dati relativi ai corpi:** Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

**Dati relativi ai corpi:** A - Capannone e servizi

**Dati relativi ai corpi:** B - Capannone

**Dati relativi ai corpi:** C - Capannone e vano tecnico

Dati relativi ai corpi: D - Capannone

Dati relativi ai corpi: E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vano tecnico

Dati relativi ai corpi: F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

Dati relativi ai corpi: H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio

Dati relativi ai corpi: I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

Dati relativi ai corpi: M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze

- [redacted] con sede in [redacted] - propr. per 1/1 dal 15.01.2015 all'attualità (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] Modena, in data 15/01/2015, rep.n. 2687; trascritto a Venezia, in data 16/01/2015, ai nn. 1427/1108.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: Fg. 23 mapp. 48 sub. 11

Dati relativi ai corpi: A - Capannone e servizi

Dati relativi ai corpi: B - Capannone

Dati relativi ai corpi: C - Capannone e vano tecnico

Dati relativi ai corpi: D - Capannone

Dati relativi ai corpi: E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vano tecnico

- **Licenza Edilizia prot. 16504 del 28.12.1957**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di un fabbricato a uso falegnameria
- **Licenza Edilizia prot. 14716 del 25.11.1959**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: sistemazione e ampliamento di un fabbricato a uso falegnameria
- **Licenza Edilizia prot. 14348 del 26.11.1963**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di un fabbricato a uso falegnameria  
**Agibilità rilasciata con protocollo n. 16371 del 25.11.1974.**
- **Licenza Edilizia prot. 18988 del 02.05.1966**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: ampliamento di un fabbricato a uso falegnameria
- **Licenza Edilizia prot. 17070 del 04.01.1967**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: ampliamento di un fabbricato a uso falegnameria e costruzione rimessa
- **Licenza Edilizia prot. 18816 del 20.12.1967**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: ampliamento falegnameria industriale

- **Licenza Edilizia prof. 8730 del 23.06.1970**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: a) nuova costruzione di due appartamenti e locale esposizione; b) ampliamento di un fabbricato a uso esposizione
- **Concessione Edilizia n. 0011333 del 09.08.1973**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento capannone
- **Licenza Edilizia n. 5274 del 12.11.1973 - prof. 18937** (pratica non visionata)
- **Concessione Edilizia n. 29032/84 del 19.11.1985** (pratica non visionata)  
Per lavori: ampliamento capannone.
- **Concessione Edilizia n. 31834/85 del 15.07.1986 - variante**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento capannone (in variante alla concessione edilizia n. 29032/84 del 19.11.1985)
- **Concessione Edilizia n. 3805 del 27.08.1987 - variante**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento capannone (in variante alla concessione edilizia n. 29032/84 del 19.11.1985)  
**Agibilità rilasciata con protocollo n. 14072 del 20.06.1988.**
- **Piano Urbanistico Attuativo convenzionato in data 20.02.1995** (pratica non visionata)  
Note:  
Lo strumento di attuazione è costituito dal PUA (Piano Urbanistico Attuativo) denominato [REDACTED] approvato con delibera del C.C. n. 153 del 12.09.1994, convenzionato in data 20.02.1995 rep.n. 9115 del Notaio Pasqualis di Portogruaro.
- **Concessione Edilizia n. 12824/P del 02.08.1995**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento fabbricato industriale
- **D.I.A. di variante n. 24267/A del 18.09.1996**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: variante alla concessione Edilizia n. 12824/P del 02.08.1995  
**Agibilità prof.n. 12718/P del 18.07.1998**
- **Denuncia Inizio Attività n. 30731/A del 22.11.1995**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: nuova costruzione vani tecnici.
- **Concessione Edilizia n. 44604 del 01.10.2001**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento capannone.
- **Variante n. 32574 del 12.07.2002**  
Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: variante per ampliamento capannone alla concessione 44604 del 1.10.2001.

**Agibilità Prot. 0025529 del 03.06.2002**

➤ **Domanda di condono per opere abusive n. 34724 del 31.12.1986**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: lavori di modifica ed ampliamenti

Note:

La sanatoria non è perfezionata.

**Dati relativi ai corpi: F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino**

➤ **Licenza Edilizia prot. 16504 del 28.12.1957**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: nuova costruzione fabbricato industriale uso falegnameria.

➤ **Licenza Edilizia prot. 14716 del 25.11.1959**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento fabbricato a uso falegnameria - esposizione.

➤ **Domanda di condono per opere abusive n. 34724 del 31.12.1986**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: lavori di modifica ed ampliamenti

Note:

La sanatoria non è perfezionata.

**Dati relativi ai corpi: G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa**

➤ **Domanda di condono per opere abusive n. 34724 del 31.12.1986**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: lavori di modifica ed ampliamenti

Note:

La sanatoria non è perfezionata.

Successivamente alla domanda di condono è stata eseguita la ristrutturazione con cambio di sagoma e dimensioni della struttura.

Andrà inoltrata ulteriore richiesta di sanatoria edilizia.

**Dati relativi ai corpi: H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio**

➤ **Concessione Variante n. 727 del 15.03.1971 (pratica non visionata)**

Per lavori: lavori di costruzione.

➤ **Abitabilità del 27.03.1971 (pratica non visionata)**

➤ **Concessione in sanatoria n. 4076 del 02.10.1998**

(dipendente da domanda di condono n. 34720 del 31.12.1986)

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: modifiche interne e prospettiche

**Dati relativi ai corpi: I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettola-deposito**

- **Licenza edilizia n. 6131 del 11.05.1953** (pratica non visionata)  
Per lavori: lavori di costruzione.
- **Domanda di condono n. 33143 del 12.12.1985**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: lavori di modifica e ampliamenti  
Note:  
La sanatoria non è perfezionata.

**Dati relativi ai corpi: L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode**

- **Ante 1.09.1967.**
- **Domanda di condono n. 33142 del 12.12.1985**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: lavori di modifica e ampliamenti  
Note:  
La sanatoria non è perfezionata.

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Dati relativi ai corpi: Fg. 23 mapp. 48 sub. 11**

**Dati relativi ai corpi: A - Capannone e servizi**

**Dati relativi ai corpi: B - Capannone**

**Dati relativi ai corpi: C - Capannone e vano tecnico**

**Dati relativi ai corpi: D - Capannone**

**Dati relativi ai corpi: E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- Andrà perfezionata la sanatoria edilizia n. 34724 del 31.12.1986 per il rilascio della concessione edilizia.
- Non è stato possibile visionare i documenti e gli elaborati allegati al P.U.A.
- Rispetto alla D.I.A. n. 30731 del 1995 non vi sono difformità particolarmente rilevanti.
- Rispetto al progetto approvato nel 2001, l'area di circa mq. 480 destinata al carico e scarico adiacente al deposito delle materie prime, prevista a cielo aperto, è stata coperta e chiusa perimetralmente e realizzati n. 2 portoni d'accesso.  
Non è stato pavimentato e completato l'accesso carraio previsto nel progetto di variante n. 32574 del 12.07.2002 sul mapp. 51 verso la via Monteccassino.  
Dovrà essere verificata con l'Ufficio Tecnico la possibilità di sanatoria edilizia, diversamente dovrà essere rimossa la copertura realizzata.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

\*\*\*

**Dati relativi ai corpi: F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dalla migliore comparazione possibile fra i progetti e lo stato dei luoghi si rilevano alcune difformità planimetriche che dovranno essere sanate.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

\* \* \*

**Dati relativi ai corpi: G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Andrà perfezionata la sanatoria edilizia n. 34724 del 31.12.1986 per il rilascio della concessione edilizia al fine di regolarizzare i lavori difformi eseguiti fino allora.

Successivamente è stata eseguita la ristrutturazione con cambio di sagoma e dimensioni della struttura.

Andrà quindi inoltrata richiesta di sanatoria edilizia.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

\* \* \*

**Dati relativi ai corpi: H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

E' stata presentata domanda di condono edilizio n. 34720 del 31.12.1986 e rilasciata la concessione in sanatoria n. 4076 del 02.10.1998.

Si rileva che dopo la presentazione della domanda di condono è stato eseguito un cambio d'uso da abitazione a uffici/archivio, e aperta una porta nel sottotetto, rendendolo così accessibile.

Dovrà quindi essere inoltrata richiesta di sanatoria, o ripristinato l'uso autorizzato e chiuso l'accesso al sottotetto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

\* \* \*

**Dati relativi ai corpi: I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Andrà perfezionata la sanatoria edilizia n. 33143 del 12.12.1985 per il rilascio della concessione edilizia, tenendo presente che nel frattempo il ripostiglio adiacente è stato demolito.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

\* \* \*

**Dati relativi ai corpi: L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Andrà perfezionata la sanatoria edilizia n. 33142 del 12.12.1985 per il rilascio della concessione edilizia, tenendo presente che nel frattempo il magazzino adiacente è stato demolito.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

**Regolarizzabili mediante:**

Ai fini della regolarizzazione degli immobili è da tener presente che:

- le sanatorie edilizie presentate dovranno essere perfezionate in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- alcune pratiche edilizie esaminate non sono complete ed andranno perfezionate in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- alcune pratiche edilizie non sono state consegnate dall'Ufficio Tecnico Comunale, e quindi non sono state visionate dal sottoscritto;
- vi sono delle difformità edilizie per le quali la possibilità di sanatoria dovrà essere verificata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non essendo quindi possibile formulare un giudizio complessivo sulla conformità edilizia degli immobili e sulla loro regolarizzazione, si ritiene di applicare in via forfettaria, in considerazione della spesa prevedibilmente necessaria, un coefficiente di deprezzamento al valore di mercato dei beni.

Note

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato prot.n. 4520 del 31.01.2019 rilasciato dal Comune di Portogruaro, dove è indicato che per gli immobili identificati con il mapp. 48 del Fg. 23 non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 47/85 e successive modifiche, e che le domande di condono relative agli immobili identificati con i mapp. 571 e 572 del Fg. 13 non risultano concluse.

**7.2 Conformità urbanistica**

**Dati relativi ai corpi: M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370 - Piazzali-sedime-pertinenze**

Zona Omogenea:	<p><b><u>Piano di Assetto del Territorio</u></b></p> <p>*Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI (P1): art. 3.22 delle NTA del PAT;</p> <p>*Fasce di rispetto dai corsi d'acqua (LR 11/2004 art. 41 lett. g), art. 3.26 delle NTA del PAT (mapp. 51 e 370);</p> <p>*Fasce di rispetto corsi d'acqua (Ptcp art. 25): art. 3.12 delle NTA del PAT (mapp. 51 e 370);</p> <p>*Compatibilità geologica - Aree idonee: art. 5.1 delle NTA del PAT;</p> <p>*Aree di urbanizzazione consolidata - residenza e servizi per la residenza: art. 7.1 delle NTA del PAT;</p> <p><b><u>Piano degli Interventi</u></b></p> <p>*Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato: art. 5 delle NTO del PI (esclusi mapp. 51 e 370);</p> <p>*Zona Territoriale Omogenea D3 per attività Produttive e Servizi di Completamento: artt 25 e 28 delle NTO del PI;</p> <p><b><u>Pianificazione Attuativa</u></b></p> <p>*Piano Urbanistico Attuativo denominato [REDACTED] approvato con deliberazione di C.C. n. 153 del 12.09.1994, convenzionato in</p>
----------------	---

	data 20.02.1995 rep.n. 9115 del notaio [REDACTED] di Portogruaro.
Altro:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 48243 del 22.11.2018, che di allega in copia.

## DESCRIZIONE

## IN COMUNE DI PORTOGRUARO

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso industriale ubicato in località Summaga, con accessi da Via Montecassino, articolato in più corpi di fabbrica caratterizzati da tipologie costruttive differenti, frutto di costruzioni realizzate a partire dalla fine degli anni '50.

Il complesso è posto a circa 3 Km dal centro cittadino, a circa 5 Km dall'ingresso autostradale della A4 Torino-Trieste (cui si perviene tramite la SP 251/SR 251) ed a circa 2 Km dal centro interportuale/doganale di Portogruaro (ed a 25 Km circa da quello di Pordenone). La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali.

Per la loro descrizione e stima gli immobili sono stati suddivisi in Corpi in base alla identificazione catastale ed alle caratteristiche costruttive e tipologiche, come indicato qui di seguito e nella planimetria di riferimento allegata alla presente relazione.

## FG. 23 MAPP. 48 SUB. 11

**CORPO A** - Capannone e servizi

Porzione di capannone realizzata nella metà degli anni '80, già destinata a reparto montaggio e vano di carico, della superficie di circa mq. 1.790 ed altezza utile sotto trave di mt. 4,95 ca.

La struttura verticale è in conglomerato cementizio armato prefabbricata organizzata su due campate, realizzata mediante pilastri con dimensioni in pianta di 40x50 cm e travi a doppia pendenza; il sistema di copertura a tegoli binervati con presenza di grandi lucernai ondulux in policarbonato fissi e alcuni piccoli lucernai apribili.

Il manto di copertura non è visibile dall'intradosso del capannone; stante l'epoca di costruzione, è più che probabile la presenza di eternit (amianto).

La tamponatura perimetrale è realizzata mediante pannellature leggere in conglomerato cementizio e la pavimentazione è in cemento liscio.

Le finestre sono in alluminio e/o metallo con vetro retinato.

I portoni hanno telaio metallico e tamponamento in lamiera zincata preverniciata/monopanel, e le uscite di sicurezza sono con maniglione antipanico.

Lungo la parete sud-ovest vi sono alcuni locali per servizi igienici, della superficie di circa 30 mq., con murature intonacate al civile e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.820,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	1.790,00	€ 180,00
servizi	sup reale lorda	1,00	30,00	€ 250,00

**1.820,00**

**CORPO B - Capannone**

Porzione di capannone realizzata nei primi anni '60, già destinata a reparto montaggi, della superficie di circa mq. 1.610 ed altezza utile sotto catena di mt. 3.90 ca.

La struttura verticale è in conglomerato cementizio armato con pilastri in spessore, travi reticolari a volta con catena a profilo metallico.

La copertura è a volta del tipo prefabbricato in conglomerato cementizio, con inserti in vetrocemento.

Il manto di copertura non è visibile dall'intradosso del capannone; stante l'epoca di costruzione, è più che probabile la presenza di eternit (amianto).

La tamponatura sul fronte è realizzata mediante pannelli in conglomerato cementizio e la pavimentazione è in piastrelle.

Le finestre sono in alluminio e/o metallo con vetro retinato.

I portoni hanno telaio metallico e tamponamento in lamiera zincata preverniciata/monopannel, e le uscite di sicurezza sono con maniglione antipanico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.610,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	1.610,00	€ 150,00
			<b>1.610,00</b>	

**CORPO C - Capannone e vano tecnico**

Porzione di capannone realizzata parte nella metà degli anni '60 e parte all'inizio degli anni '70, già destinata a reparto montaggi, della superficie di circa mq. 580 ed altezza utile sotto catena di mt. 3.90 ca.

La struttura è in conglomerato cementizio armato prefabbricato a unica campata con passo mt 12 ca. e pilastri in spessore.

La tamponatura sul fronte è realizzata mediante pannelli in conglomerato cementizio armato prefabbricati.

La copertura è a volta costituita da conci voltati con finestratura costituita da pannelli in vetro retinato e la presenza di tiranti metallici tubolari.

Il manto di copertura non è visibile dall'intradosso del capannone; stante l'epoca di costruzione, è più che probabile la presenza di eternit (amianto).

La pavimentazione è in piastrelle e le finestre in alluminio e/o metallo con vetro retinato.

I portoni hanno telaio metallico e tamponamento in lamiera zincata preverniciata/monopannel, e le uscite di sicurezza sono con maniglione antipanico.

Con accesso indipendente dall'esterno vi è inoltre un locale di circa mq. 70 destinato alla ricarica delle batterie.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **650,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	580,00	€ 150,00
vano tecnico	sup reale lorda	1,00	70,00	€ 200,00
			<b>650,00</b>	

**CORPO D - Capannone**

Porzione di capannone realizzata nella seconda metà degli anni '60, già destinata a lavorazione mobili, della superficie di circa mq. 1.510 e altezza utile variabile da mt. 3,30 a mt. 4,40 ca.

La struttura è in conglomerato cementizio armato a doppia campata con passo mt 17.50 ca. e dimensioni dei pilastri in pianta di cm. 50x60.

La struttura di copertura è costituita da travi del tipo "lambda" semi-reticolare con intradosso a volta e lucernario integrato con vetro retinato.

Il manto di copertura non è visibile dall'intradosso del capannone; stante l'epoca di costruzione, è più che probabile la presenza di eternit (amianto).

Le travi di spina sono a farfalla in conglomerato cementizio armato prefabbricato.

La tamponatura è realizzata mediante pannelli in conglomerato cementizio armato.

La pavimentazione è in cemento liscio trattato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[redacted]** piena proprietà

Cod. Fiscale: **[redacted]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.510,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	1.510,00	€ 150,00
			<b>1.510,00</b>	

**CORPO E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici**

Porzione di capannone realizzata per lo più nella metà degli anni '90, ed in parte all'inizio degli anni 2000, già destinata a deposito materie prime e carico-scarico, della superficie di circa mq. 5.390 ed altezza utile sotto trave di mt. 4,95 ca.

La struttura è in conglomerato cementizio armato a quattro falde con passo di circa 19 m, costituita da pilastri con dimensione in pianta di 60x60 cm; il tetto ha travi a doppia pendenza in conglomerato cementizio armato prefabbricate e il sistema di copertura è a tegoli binervati con presenza di lucernai in polycarbonato e manto (isolato) in ondulato, privo di amianto.

La tamponatura perimetrale è realizzata mediante pannelli in conglomerato cementizio armato.

La pavimentazione è in cemento liscio trattato.

I serramenti sono in alluminio, i portoni (scorrevoli) e le uscite di sicurezza (con maniglione antipanico) hanno telaio in ferro e pannelli di tamponamento tipo monopannel.

All'interno della sagoma vi sono anche alcuni locali per spogliatoi e servizi igienici (della superficie di circa 80 mq.) realizzati con blocchi tipo Leca, solaio in latero-cemento, intonaci al civile, pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica.

A sud, sul retro del capannone, all'interno della struttura coperta (tettoia di mq. 260 ca.), sono posti alcuni locali tecnici quali la centrale termica, la sala compressori ed il deposito vernici e diluenti, realizzati con struttura in muratura di blocco alleggerito tipo LECA, solaio in latero-cemento, pavimento in cemento liscio e porte in lamiera.

Fuori sagoma vi sono infine alcuni vani tecnici per i quadri elettrici, i trasformatori e la cabina ENEL, con una superficie complessiva di circa mq. 50 e altezza di mt. 3,00 ca.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.440,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	5.390,00	€ 245,00
vani tecnici	sup reale lorda	1,00	50,00	€ 200,00
			<b>5.440,00</b>	

### Impianti

Il sistema di riscaldamento nei diversi reparti è costituito da unità ventilanti sospese/aerotermini Junkers alimentati a gas GPL.

All'interno della centrale termica posta sul lato sud-ovest del fabbricato vi sono n. 2 generatori di calore a basamento a gasolio per il ciclo produttivo.

L'impianto elettrico è provvisto di illuminazione ordinaria e di emergenza con plafoniere industriali a neon, e di Forza Motrice derivante da quadro generale e distribuita per mezzo di blindosbarre.

L'impianto antincendio è costituito da idranti su naspo DN70 e da idranti a soprassolo posti per lo più all'esterno sulle pareti dell'opificio e lungo il perimetro di proprietà.

Non sono oggetto di stima le parti riguardanti l'attacco alla rete pubblica, la vasca accumulo interrata in c.a. di circa 50 mc e la stazione pompaggio poiché di proprietà di altra società fallita (vedi capitolo Esclusioni).

### **CORPO F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino**

Trattasi di un fabbricato prospiciente Via Montecassino, della superficie complessiva di circa mq. 975, edificato agli inizi degli anni '70, in parte con tetto piano ed in parte con tetto a falde.

La parte con copertura piana, di circa mq. 675, destinata ad uffici, servizi igienici ed archivio, ha struttura in blocchi di cemento intonacati, solaio in calcestruzzo impermeabilizzato, divisori interni in laterizio intonacato o in legno (sono escluse le pareti amovibili in

alluminio/laminato/vetro di mq. 90 ca. ed i controsoffitti in quadrotti di metallo/gesso di mq. 240 ca. di proprietà di altra società fallita - vedi capitolo Esclusioni).

Nei locali destinati ad ufficio i pavimenti sono in ceramica o in vinile, l'impianto di raffreddamento con split e l'impianto di riscaldamento collegato a caldaia a gas e ventilconvettori.

La copertura piana è accessibile da scala esterna.

La parte con tetto a falde, di circa mq. 300, destinata a magazzino, ha struttura in blocchi di cemento, tetto con capriate di legno e tavolato, manto di copertura in coppi, impianto elettrico esterno e di illuminazione costituito da plafoniere industriali al neon, pavimento in cemento grezzo.

Con accesso dall'esterno vi sono anche dei servizi igienici.

La zona destinata ad uffici è nel complesso in sufficienti condizioni, mentre quella a magazzino è in mediocri condizioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **975,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
uffici e magazzino	sup reale lorda	1,00	675,00	€ 180,00
uffici e magazzino	sup reale lorda	1,00	300,00	€ 80,00

**975,00**

### CORPO G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa

Trattasi di un locale della superficie di circa mq. 71, con struttura portante in pannelli di conglomerato cementizio armato prefabbricati e copertura piana costituita da travi metalliche tipo HEA e pannelli in conglomerato cementizio armato nervati.

La pavimentazione è in cemento liscio, grondaie, scossaline e pluviali sono in lamiera verniciata, l'ampio portone è del tipo sezionale ad apertura automatica (attualmente non funzionante), mentre la porta di accesso è in alluminio tamburato.

L'impianto elettrico, con tubazioni esterne, ha plafoniere al neon.

All'interno del locale vi è un'autoclave a servizio dell'abitazione confinante mapp. 332 del Fg. 13 (non oggetto della presente relazione e stima).

L'immobile è nel complesso in discrete condizioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup reale lorda	1,00	71,00	€ 450,00

71,00

**CORPO H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio**

Trattasi di un fabbricato già destinato ad abitazione, utilizzato ad uffici ed archivio.

L'edificio ha struttura in muratura, solai in latero-cemento, divisori in laterizio, intonaci di civile tinteggiati, tetto a due falde con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera.

Il piano terra, della superficie di circa mq. 93, è composto da disimpegno e due locali utilizzabili come archivio (h=mt. 2,10 ca.). Il portoncino d'ingresso è in alluminio, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le finestre in legno colorato, con vetrocamera.

Il piano primo (h= mt. 3,00 ca.) è composto da ingresso, quattro locali adibiti ad ufficio/archivio ed un servizio igienico, per complessivi mq. 93 ca., e vi si accede da scala esterna e terrazzino.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, o in palchetti o in marmo, i rivestimenti in piastrelle di ceramica, il portoncino d'ingresso è in alluminio, le porte e le finestre in legno al naturale, con vetro singolo, gli avvolgibili sono in legno.

Il sottotetto al grezzo può essere raggiunto solo dall'esterno dal retro del fabbricato (con scala a pioli amovibile).

L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia; l'impianto termico è provvisto di caldaia alimentata a gas (posta nel piano terra) e di ventilconvettori.

L'immobile è nel complesso in mediocri condizioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXX **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **186,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio-archivio p.T	sup reale lorda	1,00	93,00	€ 200,00
ufficio-archivio p.I	sup reale lorda	1,00	93,00	€ 350,00

186,00

**CORPO I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito**

Trattasi di un fabbricato prospiciente Via Montecassino, composto da due corpi contigui destinati ad officina e tettoia-deposito.

L'officina, della superficie di circa mq. 95, ha struttura costituita da telaio in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni di laterizio intonacati, solaio di copertura in latero-cemento impermeabilizzato, portoni (scorrevoli) e finestre in profili metallici con vetro singolo, pavimento in cemento grezzo.

Il locale è provvisto solo di alcuni punti luce al neon.

La tettoia-deposito, della superficie di circa mq. 85, ha struttura costituita da pilastri in mattoni, tamponamenti con muratura di mattoni non intonacati o con pannelli di lamiera, tetto in legno, tavelloni e manto di copertura in eternit, pavimento in cemento grezzo. L'immobile è nel complesso in mediocri condizioni.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	superficie equivalente	Prezzo unitario
officina	sup reale lorda	1,00	95,00	€ 200,00
tettoia-deposito	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 40,00

**180,00**

#### CORPO L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode

Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo economico di due piani fuori terra, prospiciente Via Montecassino.

La struttura dell'edificio è in muratura portante, i solai in latero-cemento, le tramezze in laterizio, il tetto in legno con tavelloni e manto di copertura in coppi, le grondaie e i pluviali in lamiera.

Il piano terra è composto da ingresso-disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, cucinino e rampa scale per l'accesso al primo piano, per complessivi mq. 87 ca., nonché veranda; il primo piano comprende corridoio, tre camere e bagno, della superficie sempre di mq. 87 ca., nonché poggiatesta.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, palchetti e marmo, i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli intonaci al civile, i serramenti in legno tinto, con doppio serramento in acciaio, gli avvolgibili in pvc.

L'edificio è provvisto di impianto elettrico sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori nonché di split per l'aria condizionata.

L'immobile è nel complesso in mediocri condizioni.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	1,00	174,00	€ 350,00

**174,00**

**CORPO M - Fg. 23 mapp. 48, Fg. 13 mapp. 571 e mapp. 572, Fg. 23 mapp. 51 e mapp. 370**  
- Piazzali-sedime-pertinenze

Il complesso immobiliare sorge su un'area di totali mq.cat. 22.640.

L'area scoperta dei mapp. 48, 571, 572 è destinata a piazzali di manova e parcheggio, in parte asfaltati (ad est) ed in parte inghiaiati (a nord ed a sud) e provvisti di rete di raccolta delle acque piovane; i mapp. 51 e 370 sono invece a verde.

Nell'angolo sud del mapp. 48 vi è, interrato, il bombolone GPL della capacità di 5000 lt, con vaporizzatore coperto da tettoie in lamiera.

L'illuminazione esterna dei piazzali è garantita da fari posti sulle pareti del capannone.

Il complesso è ben delimitato sul posto con recinzioni di diverso tipo, affiancate lungo i confini nord-est, sud-est e sud-ovest da alberature o siepi.

Verso il mapp. 332 del Fg. 13 (non oggetto di valutazione) non vi è alcuna separazione.

Tutti gli accessi carrabili sono prospicienti la strada pubblica Via Montecassino.

Quello principale, con cancello automatico, è posto fra il fabbricato destinato ad uffici (mapp. 48 sub. 19) e l'abitazione del custode (mapp. 572 sub. 3); un altro accesso carrai, provvisto di cancello automatico a discesa verticale, è posto tra gli uffici (mapp. 48 sub. 19) ed il mapp. 332 e, vista la sua posizione, appare di uso promiscuo.

Sul mapp. 571 vi è un terzo accesso carrai, con cancello manuale a scorrere.

Infine, sul mapp. 51 vi è un accesso delimitato da una griglia metallica, che appare però non utilizzato.

In base agli elaborati visionati l'approvvigionamento idrico dovrebbe avvenire con collegamento all'acquedotto mentre le acque nere e di risulta dovrebbero essere convogliate, previa decantazione in pozzetti condensagrassi o vasche Imhoff, nella fognatura comunale.

\* \* \*

Si segnala infine la presenza sia sui piazzali che all'interno dei fabbricati di materiale vario da smaltire, fra cui: fusti e bidoni con colla di scarto, pallets e cavallette di legno, materiali plastici, film imballo, carta-cartoni, metalli indistinti, rottami di vetro e metallo, pannelli per mobili, rifiuti in genere pericolosi e non.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute solo le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte:

- dichiarazione del 25.11.1996 rilasciata da [redacted] per impianto elettrico nuovo capannone;
- dichiarazione del 2.01.1998 rilasciata da [redacted] per [redacted];
- dichiarazione del 18.03.1998 rilasciata da [redacted] per impianto termico per ampliamento edificio industriale - industria mobili ufficio;
- dichiarazione del 19.03.2002 rilasciata dalla [redacted] per impianto elettrico ampliamento capannone;
- dichiarazione del 22.03.2002 rilasciata dalla [redacted] per installazione di ampliamento riscaldamento, aria compressa e completamento opere prevenzione incendi.

Non è quindi possibile garantire la conformità completa di tutti gli impianti alle norme di sicurezza.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la particolare destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per la determinazione del valore degli immobili si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

- ubicazione, posizione, accessi al lotto, caratteristiche strutturali e tipologiche dei fabbricati, vetustà, luminosità naturale, dimensioni, altezze utili, destinazioni, grado e tipo di finitura, dotazione impiantistica, stato di conservazione e manutenzione, fruibilità, situazione urbanistico-edilizia, destinazione urbanistica, servitù, vincoli.

Si sono considerati inoltre i seguenti elementi:

- presenza di pratiche edilizie e di sanatorie da perfezionare in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- presenza di difformità edilizie per le quali la possibilità di sanatoria dovrà essere verificata con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- più che probabile presenza di eternit (amianto) su un'ampia superficie delle coperture;

nonché:

- attuale situazione del mercato di immobili a destinazione industriale ubicati nella provincia di Venezia ed in quelle limitrofe, con un'elevata offerta a fronte di una domanda estremamente ridotta a causa dell'incertezza economica e della delocalizzazione di un sempre maggior numero di imprese, che ha portato ad una riduzione dei prezzi in modo evidente;
- vendita attraverso un'asta giudiziaria, che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato, con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

**Il valore dei fabbricati è comprensivo degli impianti fissi e generici (salvo esclusioni) e dell'area di sedime e di pertinenza (compresi i mapp. 51 e 370), di complessivi mq.cat. 22.640.**

Si precisa inoltre che:

- la vendita avviene a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione del prezzo;
- la vendita è forzata, per cui l'acquisto avviene come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente i beni e

verificarne la regolarità anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2001. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Si segnala infine la presenza di materiale vario da smaltire, fra cui: fusti e bidoni con colla di scarto, pallets e cavallette di legno, materiali plastici, film imballo, carta/cartoni, metalli indistinti, rottami di vetro e metallo, pannelli per mobili, rifiuti in genere pericolosi e non.

#### **Esclusioni**

Sono esclusi tutti i beni mobili presenti in loco di proprietà della società esecutata o di terzi, nonché gli impianti tecnologici se non integrati fisicamente agli immobili. In particolare è da escludere quanto indicato nella relazione di stima relativa al Fallimento n° [REDACTED] 4 della [REDACTED], e precisamente, a titolo esemplificativo:

- macchinari, attrezzature, arredi, box prefabbricato, pareti mobili di mq. 90 ca., controsoffitti di mq. 240 ca.,

nonché:

- impianto antincendio per le parti riguardanti l'attacco alla rete pubblica, la vasca accumulo interrata in c.a. di circa 50 mc e la stazione di pompaggio;
- impianti telefonici composti dai centralini per la gestione delle chiamate, gli apparecchi e i collegamenti;
- impianto estrazione dell'aria sulla copertura dei capannoni composto dai torrini di aerazione;
- rete distribuzione aria compressa c/tubazioni, valvole ed accessori;
- rete metano (non utilizzato) composta da gruppo riduzione, collegamenti e accessori;
- allarme antincendio comprensivo della centralina di gestione e i gruppi d'attivazione e accessori;

nonché

- generatore di calore olio diatermico - Nova Sigma.

\* \* \*

Al valore medio nel libero mercato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 20% determinato in via forfettaria in considerazione della spesa prevedibilmente necessaria per la regolarizzazione edilizia degli immobili e per la più che probabile presenza di eternit (amianto) su un'ampia superficie delle coperture.

Al valore così individuato viene applicato, come disposto dal G.E., un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

#### **Elenco fonti:**

Valori O.M.I., aste giudiziarie, indagini di mercato.

## 8.2 Valutazione corpi:

## FG. 23 MAPP. 48 SUB. 11

**CORPO A** - Capannone e servizi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 329.700,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
capannone	1.790,00	€ 180,00	€ 322.200,00
servizi	30,00	€ 250,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 329.700,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 329.700,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 329.700,00</b>

**CORPO B** - Capannone

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.500,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
capannone	1.610,00	€ 150,00	€ 241.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 241.500,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 241.500,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 241.500,00</b>

**CORPO C** - Capannone e vano tecnico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.000,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
capannone	580,00	€ 150,00	€ 87.000,00
vano tecnico	70,00	€ 200,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 101.000,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 101.000,00</b>

**CORPO D** - Capannone

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226.500,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
capannone	1.510,00	€ 150,00	€ 226.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 226.500,00  
**Valore complessivo intero € 226.500,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 226.500,00**

**CORPO E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.330.550,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
capannone	5.390,00	€ 245,00	€ 1.320.550,00
vani tecnici	50,00	€ 200,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.330.550,00  
**Valore complessivo intero € 1.330.550,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 1.330.550,00**

**CORPO F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.500,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
uffici e magazzino	675,00	€ 180,00	€ 121.500,00
uffici e magazzino	300,00	€ 80,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 145.500,00  
**Valore complessivo intero € 145.500,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 145.500,00**

**CORPO G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.950,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
autorimessa	71,00	€ 450,00	€ 31.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 31.950,00  
**Valore complessivo intero € 31.950,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 31.950,00**

**CORPO H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.150,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ufficio-archivio p.T	93,00	€ 200,00	€ 18.600,00
ufficio-archivio p.l	93,00	€ 350,00	€ 32.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 51.150,00  
**Valore complessivo intero € 51.150,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 51.150,00**

**CORPO I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.400,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
officina	95,00	€ 200,00	€ 19.000,00
tettoia-deposito	85,00	€ 40,00	€ 3.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 22.400,00  
**Valore complessivo intero € 22.400,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 22.400,00**

**CORPO L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.900,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	174,00	€ 350,00	€ 60.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 60.900,00  
**Valore complessivo intero € 60.900,00**  
**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 60.900,00**

## Riepilogo:

ID	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota (1/1)
<b>COMUNE DI PORTOGRUARO</b>		
<b>FG. 23 MAPP. 48 SUB. 11</b>		
<b>CORPO A - Capannone e servizi</b>	€ 329.700,00	€ 329.700,00
<b>CORPO B - Capannone</b>	€ 241.500,00	€ 241.500,00
<b>CORPO C - Capannone e vano tecnico</b>	€ 101.000,00	€ 101.000,00
<b>CORPO D - Capannone</b>	€ 226.500,00	€ 226.500,00
<b>CORPO E - Fg. 23 mapp. 48 sub. 12, sub. 13 e sub. 14 - Capannone e vani tecnici</b>	€ 1.330.550,00	€ 1.330.550,00
<b>CORPO F - Fg. 23 mapp. 48 sub. 19 (ex sub. 16) - Uffici e magazzino</b>	€ 145.500,00	€ 145.500,00
<b>CORPO G - Fg. 23 mapp. 48 sub. 20 (ex sub. 17) - Autorimessa</b>	€ 31.950,00	€ 31.950,00
<b>CORPO H - Fg. 23 mapp. 48 sub. 21 (ex sub. 18) - Ufficio-archivio</b>	€ 51.150,00	€ 51.150,00
<b>CORPO I - Fg. 13 mapp. 571 sub. 3 - Officina e tettoia-deposito</b>	€ 22.400,00	€ 22.400,00
<b>CORPO L - Fg. 13 mapp. 572 sub. 3 - Abitazione del custode</b>	€ 60.900,00	€ 60.900,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.541.150,00</b>	<b>€ 2.541.150,00</b>

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione per regolarizzazione edilizia e bonifica (-20%)	€ 508.230,00
Riduzione del 15% (come da disposizioni del G.E.)	€ 304.938,00

8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO:

Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.730.000,00

## ALLEGATI

## 1.1 PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO CORPI

## DOCUMENTI CATASTALI

- 2.1 mappa scala 1:2000
- 2.2 atto di aggiornamento-tipo mappale prot.n. 2019/VE009648 del 23.01.2019
- 2.3 atto di aggiornamento-tipo mappale prot.n. 2019/VE009649 del 23.01.2019
- 2.4 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione del 25.01.2019 prot.n. VE0010703 in atti dal 28.01.2019
- 2.5 n. 1 elaborato planimetrico scala 1:1000, elenco subalterni e n. 7 planimetrie scala 1:500 e 1:200 fabbricati mapp. 48
- 2.6 n. 1 planimetria scala 1:200 fabbricato mapp. 571 sub. 3

- 2.7 n. 1 planimetria scala 1:200 mapp. 572 sub. 3
- 2.8 visura attuale degli immobili

**ISPEZIONE IPOTECARIA**

- 3.1 visura ipotecaria a [REDACTED] con elenco sintetico delle formalità dal 01.01.2018 al 06.02.2019

**TITOLO DI PROVENIENZA**

- 4.1 atto in data 15.01.2015 rep.n. 2687 del [REDACTED]

**SERVITU' E VINCOLI**

- 5.1 nota di trascr. del 1.12.1997 nn. 28393/19768 (servitù di elettrodotto)
- 5.2 nota di trascr. del 30.12.1997 nn. 31412/21905 (servitù di passaggio)
- 5.3 nota di trascr. del 8.10.2001 nn. 31306/21371 (costituzione di vincolo)

**DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

- 6.1 dichiarazione del 25.11.1996 per impianto elettrico nuovo capannone
- 6.2 dichiarazione del 2.01.1998 per impianti idraulici-riscaldamento-gas G.P.L.
- 6.3 dichiarazione del 18.03.1998 per impianto termico per ampliamento edificio industriale - industria mobili ufficio
- 6.4 dichiarazione del 19.03.2002 per impianto elettrico ampliamento capannone
- 6.5 dichiarazione del 22.03.2002 per installazione di ampliamento riscaldamento, aria compressa e completamento opere prevenzione incendi

**ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- 7.1 A.P.E. redatto il 27.11.2014 (per Fg. 23 mapp. 48 sub. 11)
- 7.2 A.P.E. redatto il 27.11.2014 (per Fg. 23 mapp. 48 sub. 12)
- 7.3 A.P.E. redatto il 27.11.2014 (per Fg. 23 mapp. 48 sub. 16 ora sub. 19)
- 7.4 A.P.E. redatto il 27.11.2014 (per Fg. 23 mapp. 48 sub. 18 ora sub. 21)
- 7.5 A.P.E. redatto il 27.11.2014 (per Fg. 13 mapp. 572 sub. 3)

**DOCUMENTI COMUNE DI PORTOGRUARO**

- 8.1 licenza Edilizia prot. 16504 del 28.12.1957
- 8.2 licenza Edilizia prot. 14716 del 25.11.1959
- 8.3 licenza Edilizia prot. 14348 del 26.11.1963
- 8.4 agibilità rilasciata con protocollo n. 16371 del 25.11.1974
- 8.5 licenza Edilizia prot. 18988 del 02.05.1966
- 8.6 licenza Edilizia prot. 17070 del 04.01.1967
- 8.7 licenza Edilizia prot. 18816 del 20.12.1967
- 8.8 licenza Edilizia prot. 8730 del 23.06.1970
- 8.9 concessione Edilizia n. 11333 del 09.08.1973
- 8.10 concessione Edilizia n. 31834/85 del 15.07.1986 - variante
- 8.11 concessione Edilizia n. 3805 del 27.08.1987 - variante
- 8.12 agibilità rilasciata con protocollo n. 14072 del 20.06.1988
- 8.13 concessione Edilizia n. 12824/P del 02.08.1995
- 8.14 D.I.A. di variante n. 24267/A del 18.09.1996
- 8.15 agibilità prot.n. 12718/P del 18.07.1998
- 8.16 Denuncia Inizio Attività n. 30731/A del 22.11.1995
- 8.17 concessione Edilizia n. 44604 del 01.10.2001
- 8.18 variante n. 32574 del 12.07.2002
- 8.19 agibilità prot. 0025529 del 03.06.2002

- 8.20 domanda di condono per opere abusive n. 34724 del 31.12.1986
- 8.21 domanda di condono n. 33142 del 12.12.1985
- 8.22 domanda di condono n. 33143 del 12.12.1985
- 8.23 concessione in sanatoria n. 4076 del 02.10.1998

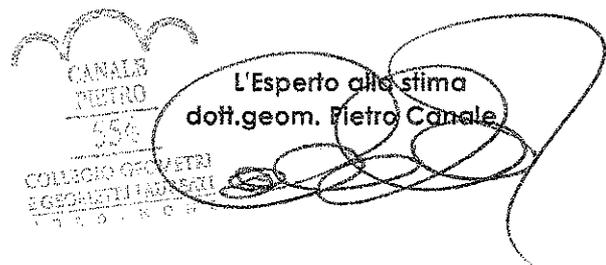
#### CERTIFICATI COMUNALI

- 9.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 48243 del 22.11.2018
- 9.2 certificato dei provvedimenti sanzionatori prot.n. 4520 del 31.01.2019

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10.1 fotografia aerea (google maps)
- 10.2 n. 95 fotografie

Pordenone, 6 febbraio 2019



The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is circular and contains the following text: "CANALE PIETRO", "556", and "COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI". To the right of the stamp, the text "L'Esperto alla stima dott.geom. Pietro Canale" is written in a bold, sans-serif font. A large, loopy handwritten signature in black ink overlaps the stamp and the printed name.

2.A





**TIPO MAPPALE**  
**ATTO DI AGGIORNAMENTO**  
*Attestato di Approvazione*

Ufficio provinciale di: VENEZIA - Territorio  
Protocollo: 2019/9648  
Data: 23/01/2019

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

*Dati generali del tipo*

Comune	PORTOGRUARO	Sez. Censuaria	
Foglio	[REDACTED]	Particelle	[REDACTED]
Tecnico	[REDACTED]	Qualifica	[REDACTED]
Provincia	[REDACTED]		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
0	48	000			00001	98	80	SN			282		0	0	NO
V	46	000			00001	98	80	SN			282		0	0	NO

**Estremi di approvazione del tipo**

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0114146/2018 del 31/12/2018 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	[REDACTED]	Data di approvazione:	23/01/2019
----------------	------------	-----------------------	------------

Il Tecnico:  
Il Direttore dell'Ufficio:  
(Responsabile del procedimento)

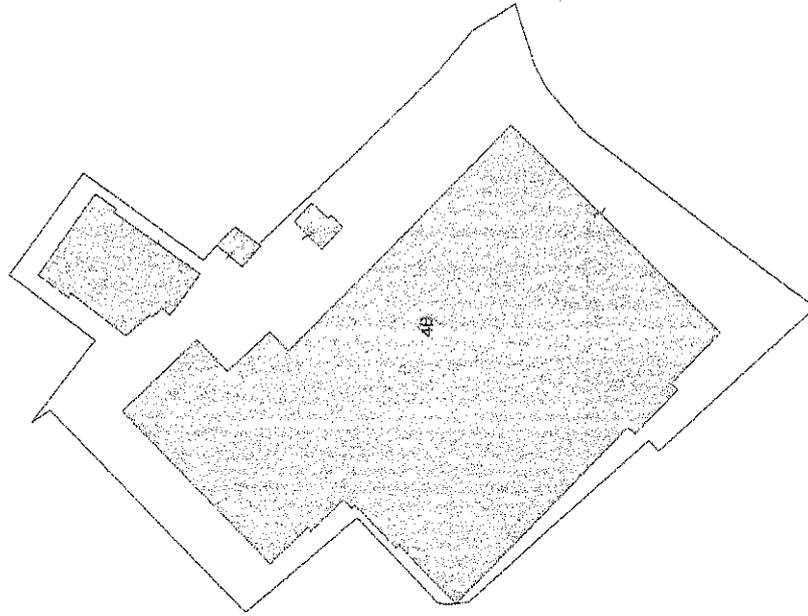
**Dati amministrativo contabili**

Ricevuta di cassa n.: 2145

Data di richiesta del servizio: 23/01/2019

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2019/9648 del 23/1/2019

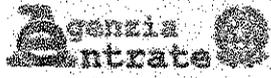


N=20000

E=10700

I Particella: 48

Comune: PORTOGRUARO  
Foglio: 23  
Richiedente: CANALE PIERRO  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
23-Jan-2019 16:0:17  
Prof. n. VE9648/2019



TIPO MAPPALE  
ATTO DI AGGIORNAMENTO  
Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: VENEZIA - Territorio  
Protocollo: 2019/9649  
Data: 23/01/2019

Codice file PREGEO:

Dati generali del tipo

Comune	PORTOGRUARO	Sez. Censuaria	
Foglio		Particelle	
Tecnico		Qualifica	
Provincia			

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
0	571	000			00000	05	00	SN			282		0	0	NO
V	571	000			00000	05	00	SN			282		0	0	NO

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0114148/2018 del 31/12/2018 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2019/VE0009649	Data di approvazione:	23/01/2019
----------------	----------------	-----------------------	------------

Il Tecnico:  
Il Direttore dell'Ufficio:  
(Responsabile del procedimento)

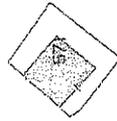
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 2146

Data di richiesta del servizio: 23/01/2019

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2019/9649 del 23/1/2019



N=-19900

E=10700

I Particella: 571

Comune: PORTOGRUARO

Foglio: 13

Richiedente: CANALE PIERRO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Gen-2019 16:0:17  
Prot. n. VE9649/2019



**Direzione Provinciale  
di Venezia**  
Ufficio Provinciale - Territorio  
**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Data: 28/01/2019  
Ora: 10.51.28  
pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VE0010703

Codice di Risconto: 00028A638

Operatore: NCCRLL

Presenza allegati:  
Allegato.pdf (DLP)

Comune di PORTOGRUARO (Codice: D1BM)

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: 3

Unità in variazione n.: -

Tipo Mappale n.: 9648/2019

Unità a dest. speciale e particolare n.: -

Unità in costituzione n.: 3

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in soppressione n.: 3

Motivo della variazione: AMPL. DEM PARZ. DIV DISTR. DESTINAZ

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		23	48	16								
2	S		23	48	17								
3	S		23	48	18								
4	C		23	48	19	VIA MONTECASSINO n. 16, p. T-1	002	A10	04	21	719	5.477,03	
5	C		23	48	20	VIA MONTECASSINO n. 16, p. T	002	C06	01	62	69	80,05	
6	C		23	48	21	VIA MONTECASSINO n. 16, p. T-1, 2	002	A10	04	7	194	1.825,68	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n. 2578/2019

Importo della liquidazione: Euro 150,00

Data: 28/01/2019

Protocollo accettazione n.: VE0010703/2019

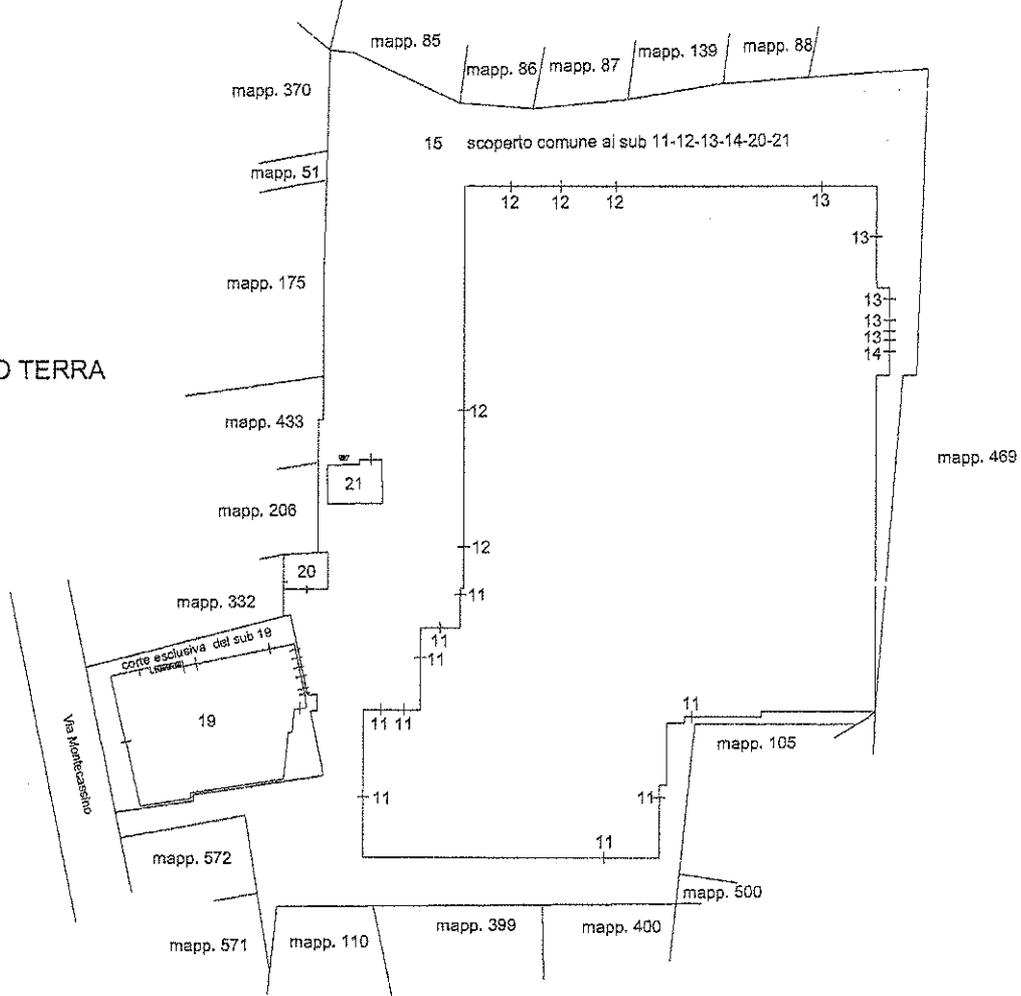
L'incaricato

24

**ELABORATO PLANIMETRICO**    Compilato da: Canale Pietro    Iscritto all'Albo: Geometri    Prov. Pordenone    N. 554  
 Comune di Portogruaro    Sezione: Foglio: 23    Particella: 48    Protocollo n. VE0010703    del 28/01/2019  
 Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n. 431    Scala 1 : 1000

25

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



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

Direzione Provinciale di Venezia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PORTOGRUARO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PORTOGRUARO			23	48		9648	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5						SOPPRESSO	
6						SOPPRESSO	
7						SOPPRESSO	
8						SOPPRESSO	
9						SOPPRESSO	
10						SOPPRESSO	
11	VIA MONTECASSINO	16	T			INDUSTRIA MOBILI	
12	VIA MONTECASSINO	16	T			INDUSTRIA MOBILI	
13	VIA MONTECASSINO	16	T			LOCALE DI DEPOSITO	
14	VIA MONTECASSINO	16				MAGAZZINO	
15	VIA MONTECASSINO	T				BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCOPERTO COMUNE AI SUB. 11-12-13-14-20-21).	
16						SOPPRESSO	
17						SOPPRESSO	
18						SOPPRESSO	
19	via montecassino	16	T-1			UFFICIO	
20	via montecassino	16	T			AUTORIMESSA	
21	via montecassino	16	T-1 2			UFFICIO	

Unità immobiliari n. 21

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

PIANTA PIANO TERRA  
h= 500 cm

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 48  
Subalterno: 11

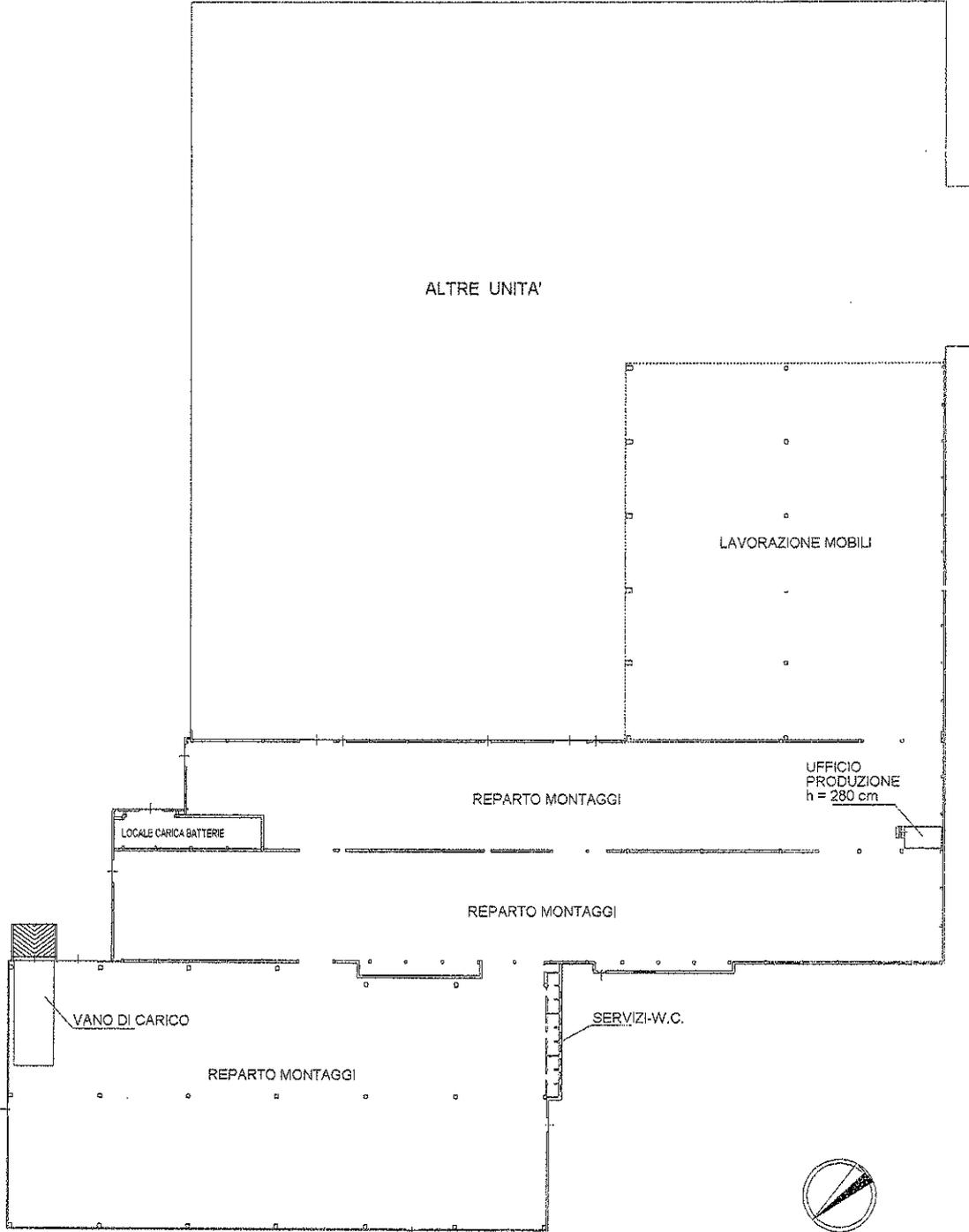
Prov. Venezia  
N. 2115

Dichiarazione protocollo n. 000158738 del 02/08/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro  
Via Montebassino

cir. 16

Agenzia del Territorio  
**CATASIO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia

Scala 1:500



Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 48  
Subalterno: 12

Prov. Venezia N. 2115

Dichiarazione protocollo n. 000158738 del 02/08/2002  
Planimetria di u.i.p. in Comune di Portogruaro  
Via Montecassino civ. 16

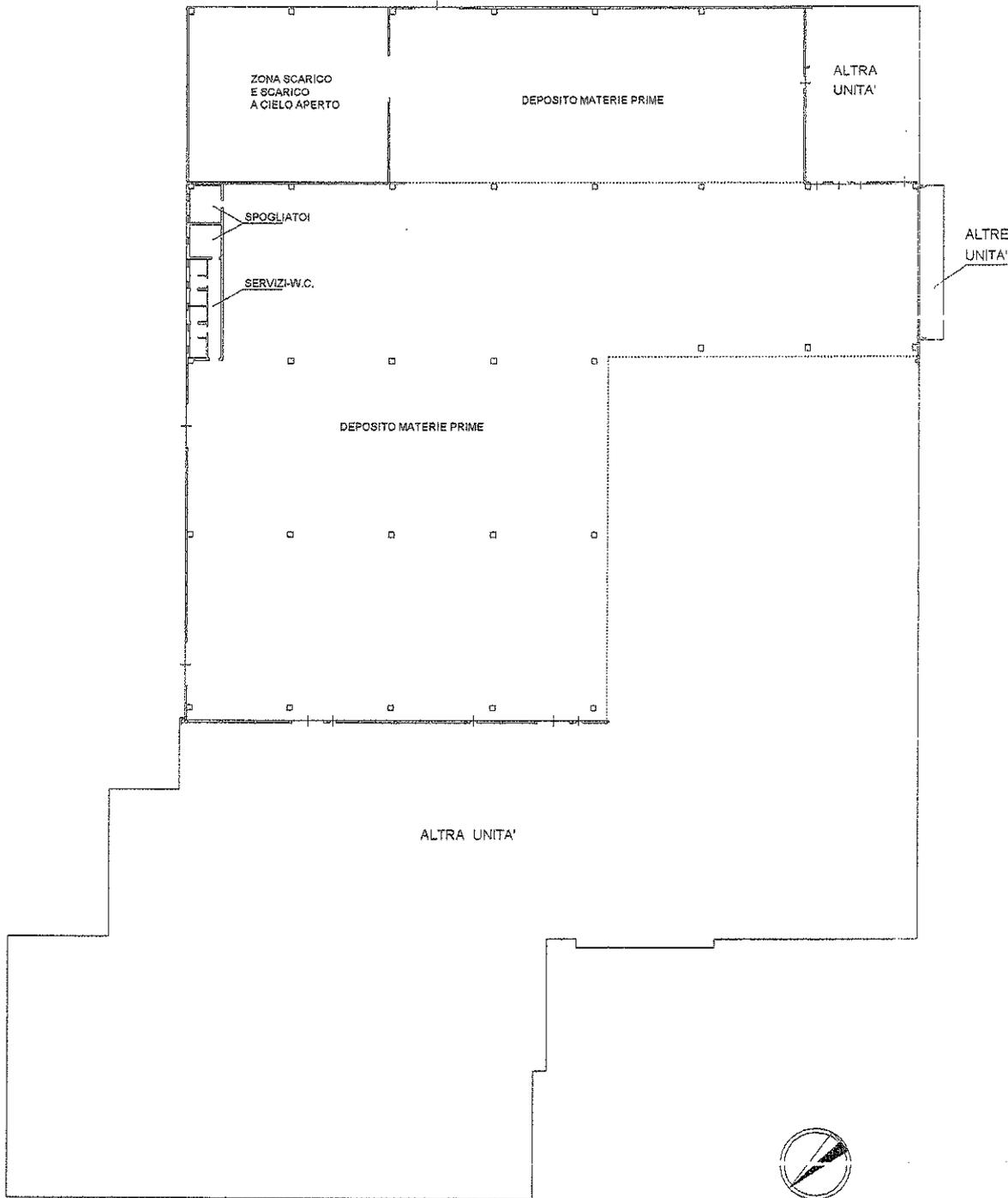
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia

Scala 1: 500

1

### PIANTA PIANO TERRA

h=500 cm



Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 48  
Subalterno: 13

N. 2115

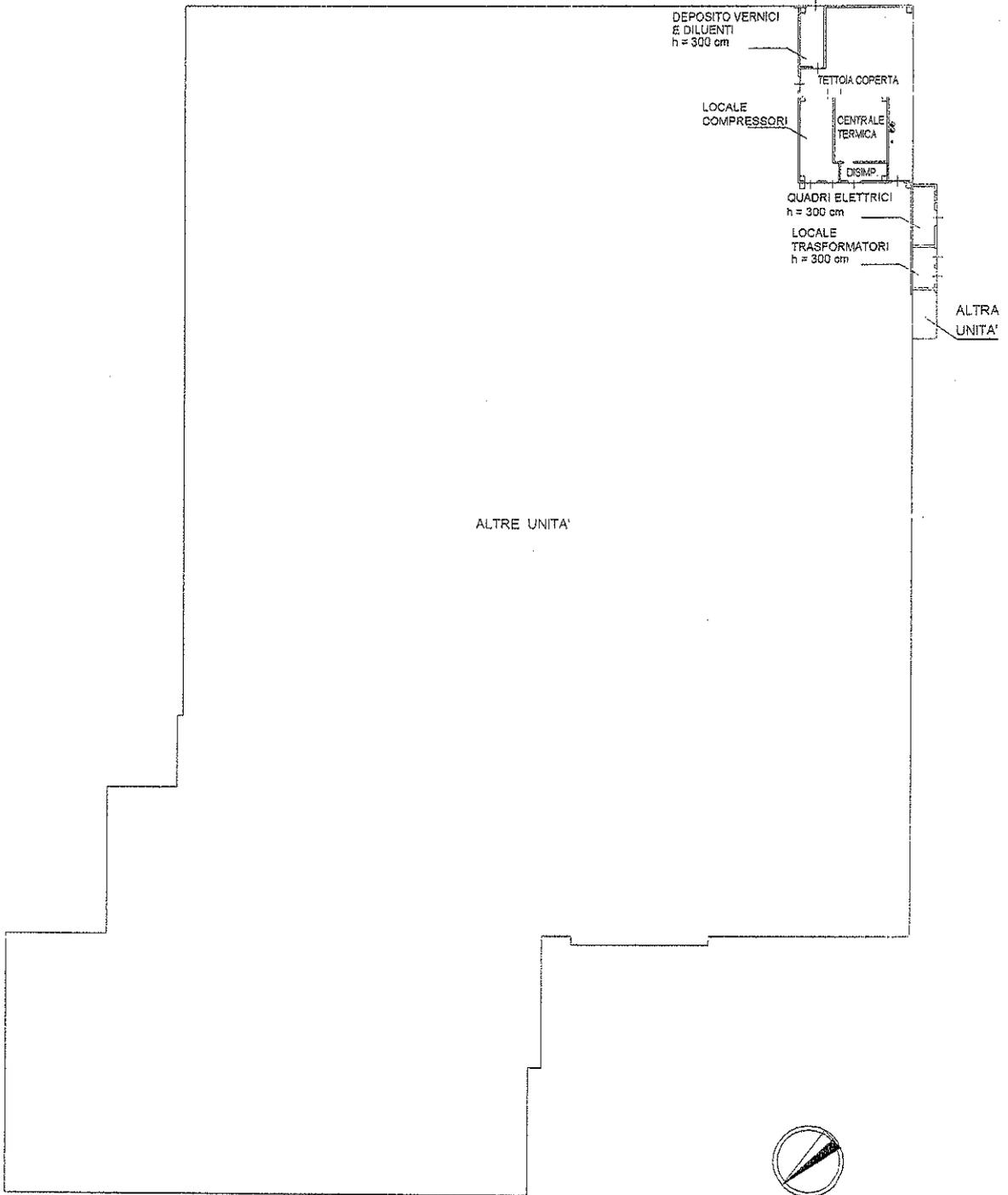
Prov. Venezia

Dichiarazione protocollo n. 000158738 del 02/08/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro  
Via Montecassino civ. 16

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

Scala 1: 500

PIANTA PIANO TERRA  
h=500 cm



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

Dichiarazione protocollo n. 000158738 del 02/08/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro  
Via Montecassino

oiv. 16

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 48  
Subalterno: 14

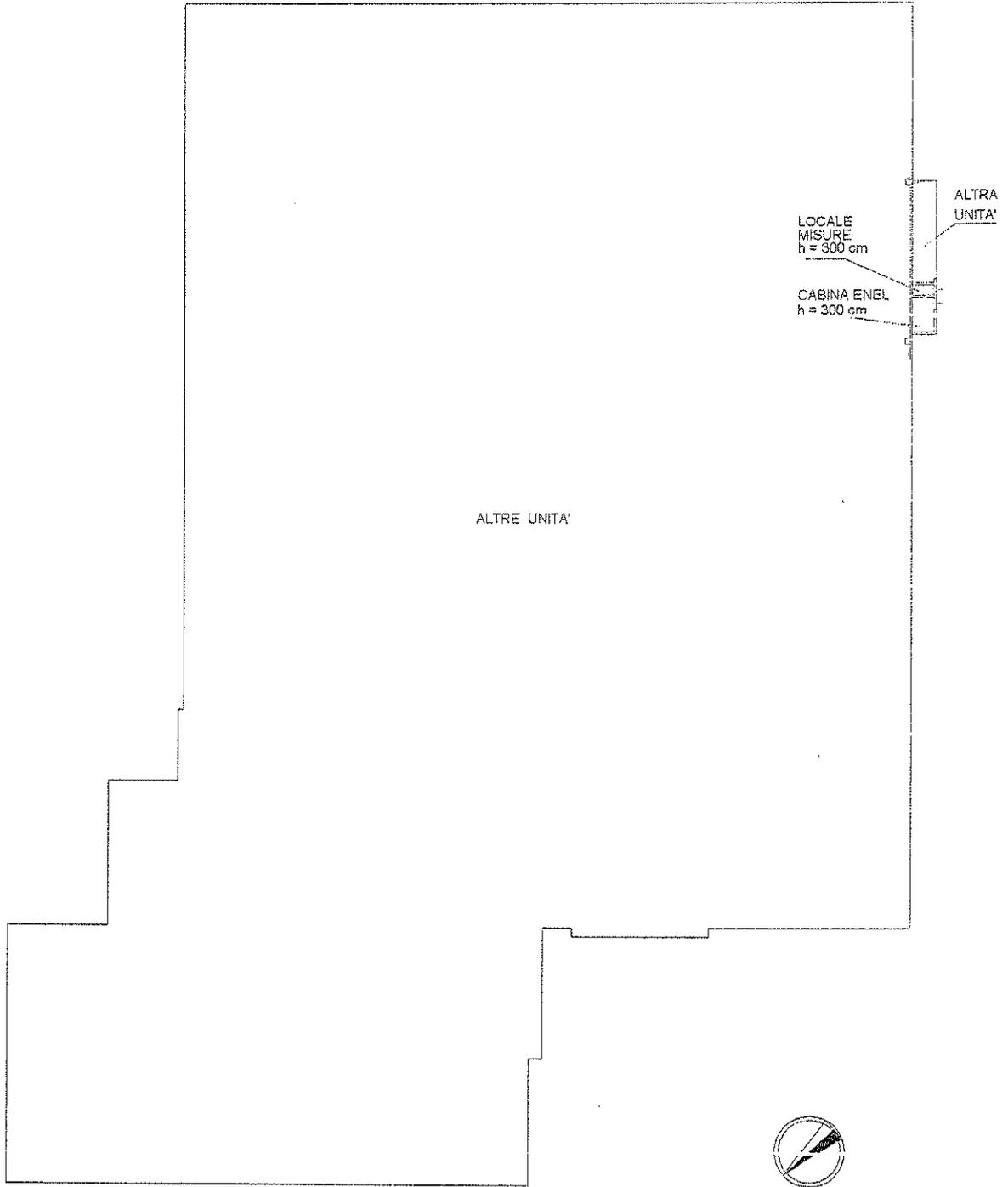
Prov. Venezia

M. 2115

Scala 1: 500

Scale: 1: 1

PIANTA PIANO TERRA



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

Dichiarazione protocollo n. VE0010703 del 28/01/2019

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

Via Montecassino

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 48

Subalterno: 19

Compilata da:

Canale Pietro

Iscritto all'albo:

Geometri

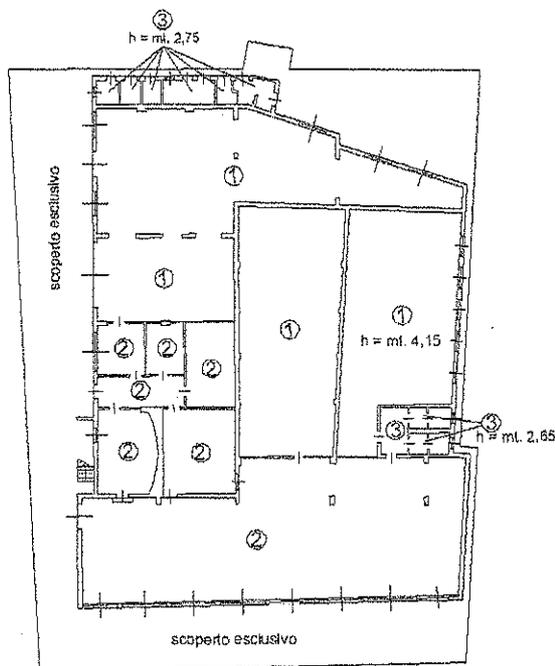
Prov. Pordenone

N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:500

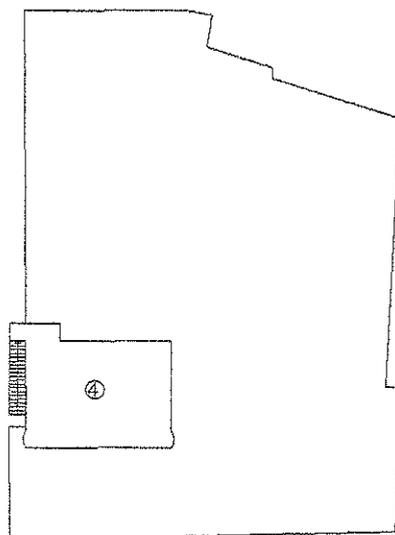
PIANO TERRA  
H = mt. 3,35



Legenda dei locali:

- ① MAGAZZINO
- ② UFFICI
- ③ SERVIZI
- ④ TERRAZZA

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2019 - n. T300002 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di PORTOGUARO (G914) - Foglio: 23 - Particella: 48 - Subalterno: 19 - VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T-1;

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

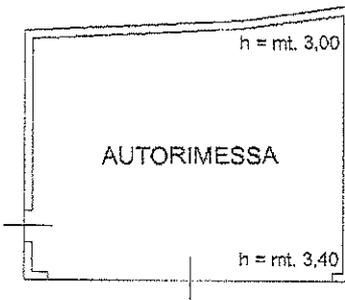
Dichiarazione protocollo n. VE0010703 del 28/01/2019  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro  
Via Montecassino civ. 16

Identificativi Catastali:

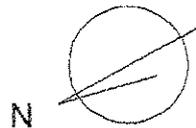
Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 48  
Subalterno: 20

Prov. Pordenone N. 554

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2019 - n. T300004 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 23 - Particella: 48 - Subalterno: 20 >  
VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0010703 del 28/01/2019

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

Via Montecassino

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 48

Subalterno: 21

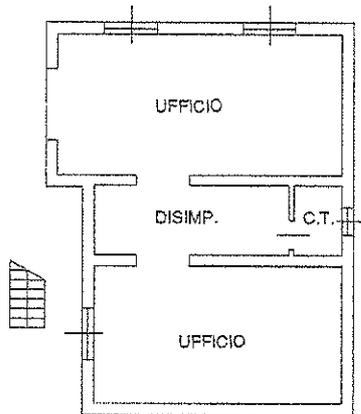
Prov. Pordenone

N. 554

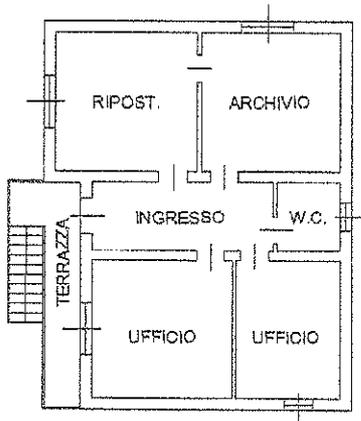
Scheda n. 1

Scala 1:200

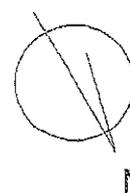
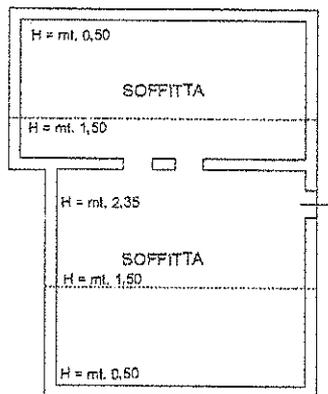
**PIANO TERRA**  
H = mt. 2,10



**PIANO PRIMO**  
H = mt. 3,00



**PIANO SECONDO**



Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2019 - n. T300005 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 23 - Particella: 48 - Subalterno: 21 >  
VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. 000089211 del 02/05/2002

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

Via Montecassino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 571

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Venezia

N. 2115

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

mapp. 560

mapp. 572

mapp. 109

scoperto in uso esclusivo

mapp. 571

Via Montecassino

h. 178

h. 450

officina

h. 370

deposito



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 13 - Particella: 571 - Subalterno: 3 >  
VIA MONTECASSINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2019 - n. T300007 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

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. 000086730 del 29/04/2002

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

Via Montecassino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 572

Subalterno: 3

Isritto all'albo:  
Architetti

Prov. Venezia

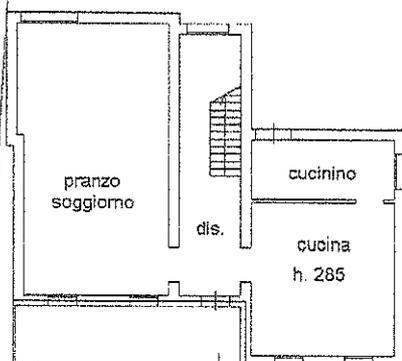
N. 2115

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRA

mapp. 562



mapp. 562

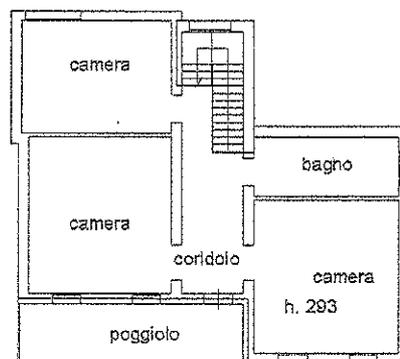
mapp. 571

scoperto in uso esclusivo

mapp. 572

Via Montecassino

### PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di PORTOGUARO (G914) - < Foglio: 13 - Particella: 572 - Subalterno: 3 >  
VIA MONTECASSINO piano: F-I;



Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2019 - n. T300008 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U

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



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 15.05.10  
Visura n.: T244462 Pag: 8

Segue

28

### 8. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOGRUARO(Codice G914) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	13	572	3	2		A/3	4	7 vani	Totale: 202 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 172 m <sup>2</sup>	Euro 379,60	Dati derivanti da VIA MONTECASSINO piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2		13	571	3	2		C/3	1	97 m <sup>2</sup>	Totale: 168 m <sup>2</sup>	Euro 195,38	VIA MONTECASSINO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		23	48	11	2		D/1				Euro 30.362,00	VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 protocollo n. VE0013472 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4454/1/2004)	Annotazione
4		23	48	13	2		C/2	3	276 m <sup>2</sup>	Totale: 298 m <sup>2</sup>	Euro 199,56	VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		23	48	14	2		C/2	6	13 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 16,11	VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		23	48	12	2		D/1				Euro 26.470,00	VIA MONTECASSINO n. 16 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 protocollo n. VE0013472 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4454/1/2004)	Annotazione

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

Notifica: I60140/2002

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 6: Annotazione: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 15.05.11  
Visura n.: T244462 Pag: 9

Segue

Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 386 Rendita: Euro 57.622,65

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	23	48	19	2		A/10	4	21 vani	Totale: 719 m <sup>2</sup>	Euro 5.477,03	Dati derivanti da	Annotazione
2		23	48	20	2		C/6	1	62 m <sup>2</sup>	Totale: 69 m <sup>2</sup>	Euro 80,05		Annotazione
3		23	48	21	2		A/10	4	7 vani	Totale: 194 m <sup>2</sup>	Euro 1.825,68		Annotazione

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	23	48	19	2		A/10	4	21 vani	Totale: 719 m <sup>2</sup>	Euro 5.477,03	Dati derivanti da	Annotazione
2		23	48	20	2		C/6	1	62 m <sup>2</sup>	Totale: 69 m <sup>2</sup>	Euro 80,05		Annotazione
3		23	48	21	2		A/10	4	7 vani	Totale: 194 m <sup>2</sup>	Euro 1.825,68		Annotazione

Immobili 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  
Immobili 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  
Immobili 3: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2015 Repertorio n.: 2687 Rogante: (1) Proprietà, per 1/1 Sede: MODENA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1108.1/2015)



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 15.05.11

Segue

Visura n.: T244462 Pag: 10

Totale: vani 28 m<sup>2</sup> 62 Rendita: Euro 7.382,76

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1

10. Immobili siti nel Comune di PORTOGRUARO(Codice G914) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduc.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	23	51		-	PRATO	03 70	A42	Dominicale Euro 1,70 L. 3.297	Agrario Euro 0,86 L. 1.665	Impianto meccanografico del 02/01/1978
2	23	370		-	GELSETO	15 30	A42	Euro 2,74 L. 5.301	Euro 1,58 L. 3.060	FRAZIONAMENTO del 01/12/1997 in atti dal 01/12/1997 (n. 1626 l/1997)

Totale: Superficie 19,00 Redditi: Dominicale Euro 4,44 Agrario Euro 2,44

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti del 16/01/2015 Repertorio n.: 2687 Rogante: [REDACTED] Sede: MODENA			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1108 l/2015)			

Totale Generale: vani 94,5 m<sup>2</sup> 819 Rendita: Euro 69.896,06

Totale Generale: Superficie 19,00 Redditi: Dominicale Euro 4,44 Agrario Euro 2,44  
Unità immobiliari n. 26 Tributi erariali: Euro 2,70