

Al
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE
dott. Antonio ALBENZIO

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 73/2023 Tribunale di Pordenone

[REDACTED]
c/
[REDACTED]

A riscontro dell'istanza dd. 15-05-2025 prodotta dal notaio delegato Romano Jus, nella procedura oggettivata, si ribadiscono le difformità edilizie e gli interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo come descritti in relazione del rapporto di valutazione da pag. 26 a pag. 28.

Essi sono tutti regolarizzabili mediante procedura sanatoria edilizia in conformità alle vigenti norme edilizie urbanistiche in particolare in funzione della L.R. 19/2009, della L.R. 27/1988 e smi e delle norme che disciplinano le attività commerciali ed i luoghi di lavoro.

Tutta la procedura amministrativa- tecnica, su cui produrre l'istanza di sanatoria, dovrà essere resa previo confronto con gli Organi preposti.

Per la procedura amministrativa-tecnica si confermano i presunti oneri come quantificati in rapporto di valutazione del 19-12-2024.

Roveredo in Piano, 12 agosto 2025

geom. Franco Pizzioli



Al
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE
dott.ssa Roberta BOLZONI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 73/2023 Tribunale di Pordenone

[REDACTED]
c/
[REDACTED]

A seguito della richiesta formulata dall'Associazione Notarile avente ad oggetto la congruità:

1) di cui al contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 7 ottobre 2019 come da atto ricevuto dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone al rep. n ° 71670 racc 33927 di pari data registrato a Pordenone il 5 novembre 2019 al n° 15024 serie 1T, periodo di durata da 7 ottobre 2019 al 31 dicembre 2025 dimetto la seguente relazione:

a) il contratto di locazione ha per oggetto " *l'utilizzo dei locali e sue pertinenze- secondo la planimetria allegata e le condizioni di seguito riportata – ove l'affittuaria svolgerà l'attività di ristorazione ed attività connesse*" (vedasi planimetria allegata)

b) i locali concessi in locazione sono costituiti da:

al piano terra

b.1 sala ristorazione dedicata alla prima colazione come classificata dai provvedimenti edilizi;

b.2 sala ristorante;

b.3 locale bar, ora dismesso;

b.4 gruppo servizi igienici;

b.5 vano cucina;

b.6 terrazza esterna

al piano interrato



b.7 un locale ripostiglio, un magazzino, un gruppo servizi igienico ed una stireria con annesso servizio igienico con antilattina.

c) dati tecnici

c.1 locali dal punto b.1 al punto b.5 superficie utile al netto delle murature esterne ca. mq.

c.2 superficie terrazza ca. mq. 560,00

c.3 superficie utile al netto murature esterne del piano interrato ca. mq. 711,00

Dopo una accurata ricerca sul mercato immobiliare locativo, avente ad oggetto immobili della medesima specie e consistenza, relativamente alla struttura d'utilizzo, su cui comparare il canone convenuto si prende atto di un esito infruttuoso.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non emerge alcun dato, se non un canone riferito a "negozi" che certamente non trova comparazione con quanto in oggetto.

Comunque si ritiene determinare una valutazione in dipendenza del valore minimo locativo, come stabilito dall'OMI per i negozi come attività commerciale al dettaglio, in € 4,50/mq. rideterminato in funzione dell'ampiezza dei locali, della loro particolare destinazione, della loro promiscuità con attività correlate stabilendo in €/mq. 3,00 il canone mensile in funzione delle superfici convenzionali della struttura, da ciò si ha:

A) superficie convenzionale:

- superficie struttura piano terra mq; $711,00 \times 1,00 = \dots \dots \dots$ mq. 711,00

- superficie terrazza mq. $560,00 \times 0,05 = \dots \dots \dots$ mq. 28,00

- superficie interrato mq. $197,00 \times 0,50 = \dots \dots \dots$ mq. 98,50

Totale superficie convenzionale.....mq. 837,50

B) canone mensile determinato € $(837,50 \times 3,00) = € 2.512,50$

C) canone ritenuto "vile" € $(2.512,50 \times 1/3) = /> € 837,50$

D) canone mensile complessivo corrente € 2.500,00, di cui, assumendo in comparazione ad altre locazioni aventi promiscuità utilizzo locali e ramo d'azienda, stabilendo l'incidenza del 70% per l'utilizzo dei locali ed il 30% per il ramo d'azienda abbiamo € $(2.500,00 \times 70\%) = € 1.750,00$ per i locali ed € 750,00 per il ramo d'azienda.

Pertanto, il canone per l'utilizzo dei locali determinato in € 1.750,00 deve considerarsi **non vile** in quanto superiore ad € 837,50.



2) di cui al contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 14 dicembre 2020 come da atto ricevuto dal

notaio Gaspare Gerardi di Pordenone al rep. n ° 73495 racc 35343 registrato a Pordenone in pari data al n° 17415 serie 1T, periodo di durata dal primo gennaio 201 al 30 novembre 2029

Anche in questo caso dopo una accurata ricerca sul mercato immobiliare locativo, avente ad oggetto immobili della medesima specie e consistenza, relativamente alla struttura d'utilizzo, su cui comparare il canone convenuto si prende atto di un esito negativo.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non emerge alcun dato se non un canone riferito a "negozi" che certamente non trova comparazione con quanto in oggetto.

Comunque, si ritiene determinare una valutazione in dipendenza del valore minimo locativo come stabilito dall'OMI per i negozi, ritenuti come attività commerciale al dettaglio fissato in € 4,50/mq., rideterminato in funzione dell'ampiezza e consistenza dello stabile, della sua ubicazione, della promiscuità parziale con altre attività esercitate nello stesso stabile il valore locativo mensile viene ritenuto congruo in €/mq. 3,00 il canone mensile in funzione delle superfici convenzionali della struttura, da ciò si ha:

A) Superficie convenzionale:

- superficie destinata alla reception.....	mq.	186,00
- superficie destinata all'ospitalità.....	mq.	2.356 00
Somma	mq.	2.542,00.

B) Canone locativo ritenuto equo € (2.542,00* €/mq. 3,00) = € 7.626,00*12= € 91.512,00

C) Canone locativo in corso € 50.000,00 di cui € 35.000,00 (70%) afferente all'immobile ed € 15.000,00 afferente il ramo d'azienda.

D) Canone ritenuto vile € 91.512,00* 1/3 =/ >€ 30.504,00

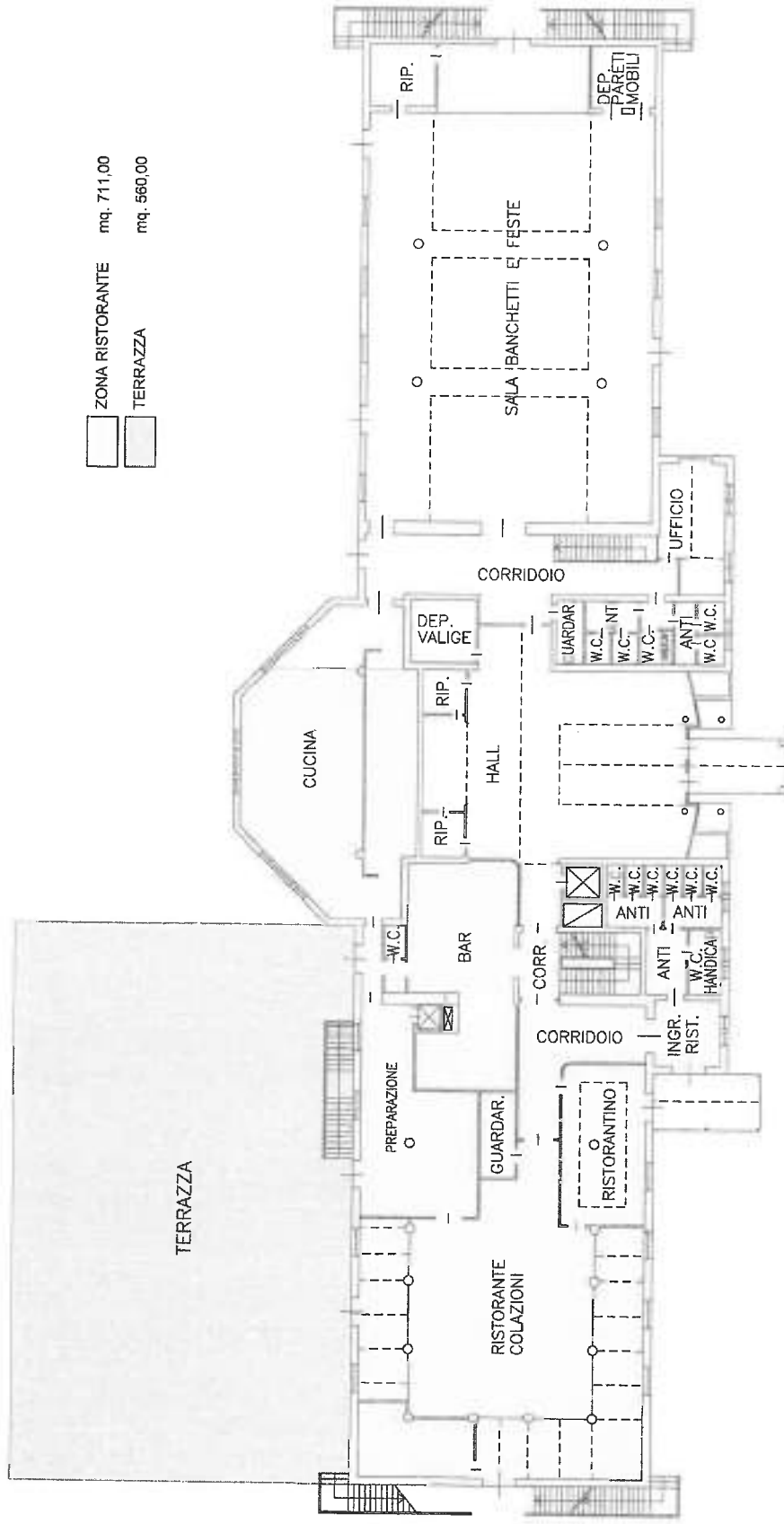
E) Canone locativo immobile (vedi punto C) € 35.000,00 > 30.504,00

Pertanto, il canone per l'utilizzo dei locali determinato in € 35.000,00 deve considerarsi **non vile** in quanto superiore ad € 30.504,00

Roveredo in Piano, 18 aprile 2025

geom. Franco Pizzioli





ZONA RISTORANTE mq. 711,00
TERRAZZA mq. 560,00

PIANTA PIANO TERRA - scala 1/250

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE

IN DATA 13 GENNAIO 2025 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

C O P I A

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **73/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:30

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

I N T E G R A Z I O N I

variazione catastale
aggiornamento provvedimenti edilizi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

La presente è resa a seguito:

a) dell'avvenuta variazione catastale, pertanto l'attuale consistenza viene ad assumere la registrazione presso gli atti catastali come sotto descritto in carattere "rosso" su capitolo INDICE SINTETICO;

b) integrazione dei titoli edilizi in quanto, dopo una verifica del rapporto di valutazione, si è riscontrata la non descrizione di alcuni provvedimenti la cui documentazione è stata comunque allegata:

pertanto le pagine da 19 a 29 sino "Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia" vengono sostituite come a seguito ovvero da pagina 4 a pagina 15:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Descrizione zona: vedasi relazione generale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali 

comune di Brugnera

catasto fabbricati:

foglio 23, particella 517 sub 1 indirizzo via Villa Varda, 4, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2,

rendita € 51.988,70,

insistente su di una pertinenza della superficie catastale di mq. 12.614,00 quale Ente Urbano.

Si allega in copia:

- elaborato PREGEO rivolto all'aggiornamento mappale;
- elaborato nuove planimetrie catastali e relative attestazioni di avvenuta registrazione;
- visura catastale aggiornata.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 001

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brugnara

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1989 al n. di prot. 12303

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 7/16/89

NOTE: L'intervento è stato oggetto di:

- a) Delibera Consigliare n° 216 del 21-11-1989 ravvisata legittima del C.P.C. in data 03-01-1991 n° 27443
- b) b) Convenzione urbanistica a rogiti notaio prof. Pietro Buscio già di Saccile, ricevuta in data 31-10-1990 rep. n° 76688 racc. 14824, dati registrazione non desumibili, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 30-11-1990 ai n.ri RG. 13708 RP 10713 di formalità.
- c) L'inizio dei lavori è avvenuto il 31 dicembre 1990.
- d) Con nota del 08-01-1993 l'Ufficio Tecnico Comunale attesta l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione fatta eccezione della piantumazione autorizzando lo svincolo parziale della fidejussione.
- e) Con autorizzazione prot. n° 12847 del 10-12-1992 la società [REDACTED] [REDACTED] viene autorizzata alla piantumazione delle aree pubbliche

poste all'interno dell'ambito di lottizzazione 4 di Brugnera.

- f) Con atto ricevuto da notaio Pietro Buscio già di Sacile in data 08-03-1994 rep. n° 95143, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 30-03-1994 ai n. ri RG 3420 RP 2688 di formalità viene assolto l'obbligo di cui all'art. 5 della convenzione (punto b) - cessione delle aree - Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta il collaudo delle opere come previsto dall'art. 9 della convenzione di cui alla lettera b) superiore.

Numero pratica: 002

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1989 al n. di prot. 12692

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 6/18/89

Numero pratica: 003

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1992 al n. di prot. 357

Rilascio in data 14/04/1992 al n. di prot. 2/1/92

Numero pratica: 004

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/09/1992 al n. di prot. 9815

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 6/16/92

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1993 al n. di prot. 6/18/89-2/1/92-6/16/92

NOTE:

La certificazione di agibilità non comprende l'uso delle due sale poste al piano primo ed al piano interrato indicate come " sale per le feste banchetti" e "sala riunioni e convegni" in quanto è necessaria la licenza di cui all'art. 80 del T.U. della legge di P.S., vedasi nota Sindacale del 18-01-1993. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in funzione di:

- collaudo statico è stato depositato presso i SSTT Regionali Friuli Venezia Giulia in data 16-07-1992 ai sensi della L.R. n° 27/1988, a seguito della denuncia opere strutturali annotata al n° 10517 del 10-06-1991 e successiva variante del 13-05-1992;
- dichiarazioni varie relative all'agibilità;
- certificazione di prevenzione incendi;
- verbale della commissione provinciale di vigilanza

Numero pratica: 005

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 25/05/1992 al n. di prot. 5032

NOTE: in atti non sussistono:

- autorizzazione ex provincia di Pordenone
- comunicazione di inizio e termine lavori
- eventuale agibilità o in alternativa certificazione di regolare esecuzione

Numero pratica: 006

Intestazione: Società XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di sei insegne luminose monofacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot. 10676

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 10676

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR

Numero pratica: 007

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: costruzione di piscina per albergo-ristorante [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot. E-99-2007

Numero pratica: 008

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di due insegne luminose bifacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/1993 al n. di prot. 12055

Rilascio in data 09/12/1993 al n. di prot. 12055

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR

Numero pratica: 009

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10101

Rilascio in data 21/06/2007 al n. di prot. AUT/15/2007

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2007 al n. di prot. AGIB/10/2007

NOTE: Non sussiste deposito strutturale e relativo collaudo di cui alla L.R. n° 27 del 1988 avente ad oggetto gli spogliatoi, bagno e chiosco.

L'agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di collaudo strutturale debitamente depositato presso i SSTT Regionale in data 17-07-2007 al n° 742/07, tale collaudo non ha per oggetto gli spogliatoi i bagni e chiosco;
- Dichiarazione di conformità art. 9 legge 46/90 impianto idraulico.

Numero pratica: 010

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: Costruzione di porzione di recinzione interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2008 al n. di prot. 0000490

Rilascio in data 10/01/2008 al n. di prot. E/4/2008

NOTE:

- comunicazione di fine lavori avvenuta il 12.03.2008;
- certificato di collaudo finale del 21.04.2008

Numero pratica: 011

Intestazione:

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: montaggio casetta n legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2010 al n. di prot. 0007921

Rilascio in data 14/05/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 012

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: difformità alla concessione edilizia n° 2/1/1992 del 14-010-1992

Oggetto: Sanatoria art. 80 L.R. n° 19/2009

Presentazione in data 27/07/2010 al n. di prot. 011886

Rilascio in data 27/07/2010 al n. di prot. E-202-2010 Pos Arch. 2010/119

Numero pratica: 013

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 17 L.R. 19/2009

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 0012080

Rilascio in data 30/07/2010 al n. di prot. E-208-2010

Numero pratica: 014

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: lavori vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2010 al n. di prot. 0013686

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot. non desumibile

Numero pratica: 015

Intestazione

Tipo pratica: variante a DIA del 07-10-2010

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni - trattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 16509

Rilascio in data 28/10/2010 al n. di prot. E-283-2010

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2010 al n. di prot. E-283-2010; AGIB/35/2010

NOTE:

La DIA è stata integrata in data 07-09-2010 inserendo in particolare i parcheggi.

L'agibilità ha per oggetto i seguenti titoli:

- D.I.A. 27.07.2010 prot. 11886 prat. ed. E-202-2010 arch. 2010/119

- D.I.A. 07.09.2010 prot. 13686 prat. ed. E-208-2010 arch. 2010/119

- D.I.A. 28.10.2010 prot. 16509 prat. ed. E-283-2010 arch. 2010/119

inoltre è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di Prevenzione Incendi pratica VVF n° 97293 del 14-01-2008 prot 14454;

- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto elettrico;

- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto di rilevazione ed allarme incendi;

- Dichiarazione rispetto barriere architettoniche resa dalla DLL in data 29-10-2010;

- Parere favorevole esame progetto da parte del Comando Vigili del Fuoco

espresso con nota del 25-10-2010 prot. 16976 pratica 97293

Numero pratica: 016

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2020 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 11/02/2020 al n. di prot. 2020/19

NOTE: Non sussiste certificazione di fine lavori

7.1 Conformità edilizia

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) DIFFORMITA' ACCERTATE

A) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- insussistenza del collaudo finale e relativi atti conclusivi previsti dalla legge;

B) PIANO INTERRATO

Le difformità edilizie-urbanistiche edilizi vengono desunte in comparazione alla Denuncia d'Inizio Attività del 28 ottobre 2010 pratica archivio 2010/119 n° E-283-2010 in atti presso la PA relativamente per quanto riguarda la distribuzione interna dei locali e la loro caratteristica, mentre per quanto riguarda dimensioni planivolumetriche generali la comparazione avviene in funzione della Concessione Edilizia in variante n° 2/1/92 del 14 aprile 1992 in atti presso la PA.

- *autorimessa*: assenza delle finestre d'aerazione lungo la muratura retro; diverso posizionamento del divisorio tra l'autorimessa ed il ripostiglio-magazzino; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,54;

- *locale annesso all'autorimessa*: definito "locale vuoto inutilizzato e non accessibile" di fatto esso è accessibile direttamente dal cavedio e compartimentato con porta REI, in esso sono stoccati materiali vari inutilizzati; insussistenza della pilastratura interna, essendo la soffittatura ad unica campata, comunque già il progetto strutturale disponeva la soluzione come oggi presente; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,36; diversa tramezzatura in prossimità dell'ingresso;

- *altri locali*: in nessun elaborato di progetto sono riportate le dimensioni delle forometrie che non consentono la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie in particolare nei locali di lavoro e nei locali destinati ad intrattenimento e convegni; altezza utile mt. 3,00 contrariamente alcuni locali presentano altezza utile di ml. 2,70 ed altri, in particolare in quelli destinati ad intrattenimento ove le altezze sono ridotte a seguito di controsoffittature decorative e formazione di livelli diversi in pavimentazione, in questi locali si ha un'altezza variabile da ml. 2,71 a ml. 3,14 mentre il progetto dispone altezza utile costante di ml. 3,00, in particolare la sala conferenze presenta altezza di ml. 3,09 contrariamente al progetto che disponeva altezza di ml. 3,00; in atti non sussiste documento di verifica del rispetto degli standards dei requisiti igienico-sanitari, in atti è depositata la sola relazione previsionale di impatto acustico. - strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo della scala di testata presso il locale vano "inaccessibile", sostituzione di quattro pilastri in asse trasversale in prossimità dei locali "pompe

giardino” e ripostiglio con muratura piena in calcestruzzo;

C) PIANO TERRA

- ampliamento dell’area protettiva avanti ingresso;
- installazione di struttura protettiva presso l’ingresso autonomo al ristorante;
- le scale emergenziali ai lati non presentano il pianerottolo intermedio;
- presso il locale “colazioni ” sopralzo della pavimentazione corrente lungo il perimetro rispetto la zona centrale nonché realizzazione di tramezzatura all’angolo ovest della stessa sala formando una zona “privacy”;
- altezze dei locali dovute dalla realizzazione di controsoffittature presumibilmente in carton-gesso al fine di ottenere delle soffittature esteticamente decorative;
- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d’aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo delle recinzioni e delle strutture antistanti gli ingressi;
- variazione della destinazione d’uso dell’ingresso sala riunione in ufficio con contestuale chiusura della porta verso l’esterno.

D) PIANO PRIMO E SECONDO

- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d’aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- Strutture: la scala d’emergenza è stata calcolato in conglomerato cementizio contrariamente è stata realizzata in acciaio.

E) PIANO TERZO Seppur in sezioni e prospetti progettuali si evidenzia la

struttura costituente il “volume tecnico” in nessun elaborato è riportata la pianta nella sua consistenza e configurazione dimensionale, seppur presente in atti strutturali.

2) INTERVENTI IN ASSENZA DI TITOLO

-recinzioni delimitanti la proprietà in particolare insussistenza delle autorizzazioni del passo carraio e del deposito strutturale, comunque da verificare se soggetto o meno;

- autorizzazione passo carraio contermine al parcheggio pubblico lato nord-est;

Note:

Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

Inoltre, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In questa sede non si è proceduto ad alcuna indagine geognostica del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

La presente relazione, resa su n° 16 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa e quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- ai legali patrocinatori dell'esecutante [REDACTED]

a) avv.to [REDACTED]

b) avv.to [REDACTED]

- al Custode Giudiziario [REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra congiuntamente all'intera documentazione.

Data generazione:

12 gennaio 2025

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 28 febbraio 2024, nell' Esecuzione Immobiliare n° 73/2023, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 02 marzo 2024, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 16 luglio 2024, vengono iniziate le operazioni peritali di rito in loco, che proseguono in tempi successivi, rivolte in particolare ai rilievi dimensionali e fotografici delle unità staggite;
- in vari tempi precedenti vengo resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addvenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

Corpo: A

Possesso:

Occupato [REDACTED] con sede in Brugnera, con contratto di affittanza di ramo d'azienda stipulato in data 14/12/2020 per l'importo di euro 50.000,00 con cadenza mensile.

Registrato a Pordenone il 24/12/2020 ai nn.17415/1T

Tipologia contratto: 8+ 11 mesi, scadenza 30/11/2029,

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2029 Data di rilascio:
30/11/2029

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: si rimanda a paragrafo "note" del *punto 3. Lotto 001*

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI in funzione dell'attestazione resa dalla Direzione Lavori in data 07.07.2007 allegato 004.05.05

4. Creditori Iscritti

Bene: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomilavirgolazerozero)

Prezzo da occupato: € 3.150.000,00 (tremilionicentocinquantamilavirgolazerozero)

Beni in **Brugnera (PN)**

Località/Frazione **capoluogo**

via Villa Varda, 4

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: capoluogo,

via Villa Varda, 4

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

comune di BRUGNERA

foglio 23, particella 517, indirizzo via Villa Varda, 4, categoria D/2, rendita € 51.960,00

insistente su di una pertinenza della superficie catastale di mq. 12.614,00 quale Ente Urbano

La sopra descritta consistenza catastale urbana potrà assumere diversa qualificazione essendo in corso la variazione catastale dovuta ad un aggiornamento della consistenza stessa.

Ad operazione conclusa verrà depositata relativa attestazione di avvenuta retrazione presso gli atti catastali.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

a sud-est: via Villa Varda a sud-ovest: consistenze immobiliari al F. 23 mapp. 353 e 351

a nord-ovest: aree al F. 23 mapp. 347 e 482

a nord-est: parcheggio pubblico F. 23 mapp. 481

Note:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: come catasto fabbricati, sezione censuaria BRUGNERA, foglio 23, particella 517, qualità Ente Urbano, superficie catastale 12614

NON si dichiara la conformità catastale;

note:

Lo stato attuale, come attestato catastalmente, relativamente alla consistenza urbana, non è conforme alla reale consistenza.

A tale scopo è già stato predisposto il relativo aggiornamento mappale ed è in corso la procedura di regolarizzazione della consistenza con la redazione di nuove planimetrie da depositare presso l'Agenzia delle Entrate.

Una volta terminata la procedura sarà premura dello scrivente trasmettere le relative attestazioni di avvenuta registrazione presso gli atti catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Vedasi descrizione immobili a seguire

Caratteristiche zona: ambito ricettivo rivolto all'ospitalità e ristorazione

Area urbanistica: direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenza, servizi ed attrezzature collettive

Importanti centri limitrofi: Sacile e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villa Varda.

Attrazioni storiche: Sacile Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico verso Pordenone KM 22, servizio pubblico verso Sacile KM 12, accesso-regresso A28 KM 7,

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] con sede in Brugnera, con contratto di locazione stipulato in data 14/12/2020 per l'importo di euro 50.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Pordenone il 24/12/2020 ai nn.17415/1T

Tipologia contratto: 8+ 11 mesi, scadenza 30/11/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2029

Data di rilascio: 30/11/2029

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

Note:

Il contratto di affitto d'azienda è stato ricevuto dal notaio G. Gerardi con atto rep. n° 73495/35343 del 14-12-2020 con cui la società "[REDACTED]" con sede in Brugnera concede alla società "[REDACTED]" con sede in Brugnera il Ramo d'Azienda, sommariamente come estratto dal contratto allegato alla presente ed a cui si rimanda per le altre condizioni, comprendente:

a) l. esercitata presso l'immobile in comune di Brugnera via Villa Varda, 4 al F. 23 mapp. 517;

II. la licenza n° 2 rilasciata in data 15 gennaio 1993 per lo svolgimento di un'attività ricettiva alberghiera, classificata "albergo a quattro stelle", della capacità di 64 camere per complessivi 128 posti letto, autorizzazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipologia a) di cui all'art. 67 della L.R. 29/2005, giusta disposizione prot. 021127 del 15-11-2006 del comune di Brugnera; III. da beni mobili, impianti, attrezzature ed arredi nello stato di fatto che l'affittuario dichiara di conoscere e di cui al separato inventario redatto in contraddittorio tra le parti;

b) che il ramo d'azienda di cui alla lettera a) non include l'attività di ristorante-bar esercitato nel

medesimo locale da terzi in forza di altro e distinto contratto di affitto ramo aziendale del 7-10-2019 rep. n° 71670/33927 notaio G. Gerardi registrato a Pordenone il 05-11-2019 al n° 15024 serie 1T di cui le parti dichiarano di conoscere l'esistenza e la delimitazione;

Inoltre:

A.1) con contratto d'affitto d'azienda ricevuto dal notaio G. Gerardi rep. n° 71670/33927 del 07-10-2019 registrato a Pordenone il 05-11-2019 al n° 15024 serie 1T, la società [REDACTED] con sede in Brugnera concede alla società [REDACTED] [REDACTED] il Ramo d'Azienda sommariamente come estratto dal contratto allegato alla presente ed a cui si rimanda per le altre condizioni, comprendente:

a) I. attività esercitata presso l'immobile in comune di Brugnera via Villa Varda, 4 al F. 23 mapp. 517;

II. dalla licenza n° 2 rilasciata in data 15 gennaio 1993 per lo svolgimento di un'attività ricettivo alberghiera, classificata "albergo a quattro stelle", della capacità di 64 camere per complessivi 128 posti letto, autorizzazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipologia a) di cui all'art. 67 della L.R. 29/2005, giusta disposizione prot. 021127 del 15-11-2006 del comune di Brugnera;

III. da beni mobili, impianti, attrezzature ed arredi nello stato di fatto che l'affittuario dichiara di conoscere e di cui al separato inventario redatto in contraddittorio tra le parti; durata: superiore ad anni 6 rinnovabili per ugual periodo dal 07.10.2019 al 31.12.2025 canone mensile: dal terzo al dodicesimo anno € 2.500,00, dal quarto anno aumento ISTAT al 100%;

A.2) lo stesso contratto d'affittanza di ramo d'azienda dava risoluzione al contratto d'affitto d'azienda andato stipulato dalla stessa concedente a favore della [REDACTED] con sede in Brugnera in data 01.12.2015 con atto a rogiti notaio G. Gerardi rep. n° 64964/28689 registrato a Pordenone il 30-12-2015 al n° 12740 serie 1T;

B) con contratto di Affitto d'Azienda ricevuto dal notaio G. Gerardi in data 31.01.2012 rep. n°

58704/23712 la società [REDACTED] con sede in Brugnera concede alla società [REDACTED] con sede in Brugnera il Ramo d'Azienda, sommariamente come estratto dal contratto allegato alla presente ed a cui si rimanda per le altre condizioni, comprendente:)

- a) I. esercitata presso l'immobile in comune di Brugnera via Villa Varda, 4 al F. 23 mapp. 517;
- II. dalla licenza n° 2 rilasciata in data 15 gennaio 1993 per lo svolgimento di un'attività ricettiva alberghiera, classificata "albergo a quattro stelle", della capacità di 64 camere per complessivi 128 posti letto, autorizzazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di tipologia a) di cui all'art. 67 della L.R. 29/2005, giusta disposizione prot. 021127 del 15-11-2006 del comune di Brugnera;
- III. da beni mobili, impianti, attrezzature ed arredi nello stato di fatto che l'affittuario dichiara di conoscere e meglio dettagliate nell'allegato C (non allegato) durata: anni 8+11 mesi (01.02.2012 - 31.12.2020)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 30/11/2007 ai nn. 76855/24120;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/2007 ai nn. 23076/5611;

Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro C [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 25/05/2010 ai nn. 55605/21261;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2010 ai nn. 8155/1587;

Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 30/01/2012 ai nn. 86982/29222;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2012 ai nn. 1870/215;

Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], contro

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 08/04/2014 ai nn. 91567/37575;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/04/2014 ai nn. 4132/558;

Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Almansi Giulio in data 05/08/2003 ai nn. 63013/17303; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/07/2023 ai nn. 9703/1322;

Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica a rogito di notaio Pietro Buscio in data 31/10/1990 ai nn. 76688/14824;

Registrato ... non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile;

trascritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/1990 ai nn. 13708/10713;

Trattasi della convenzione in attuazione al progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Brugnera in data 21-11-1989 deliberazione n° 216, ravvisata legittima dal C.P.C. in data

03-01-1990 n° 27443.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ont [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Pietro Buscio in data 13/10/1993 ai nn. 92427;

Registrato a non desumibile ai nn. non desumibile/non desumibile;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/1993 ai nn. 11056/1435; Importo ipoteca: L. 3.750.000.000; Importo capitale: L. 1.500.000.000; interessi L. 2.250.000;

Note: IPOTECA PERENTA accesa contro l'avente causa [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da atto a rogito di notaio Almansi Giulio in data 06/06/1996 ai nn. 33933; Registrato a non desumibile ai nn. non desumibile/non desumibile;

Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/06/1996 ai nn. 7183/1037;

Importo ipoteca: L. 2.000.000.000; Importo capitale: L. 1.000.000.000; spese L. 1.000.000.000;

Note: IPOTECA PERENTA accesa contro l'avente causa [REDACTED]

Trascrizione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Derivante da atto a rogito di notaio Pietro Buscio in data 04/03/1993 ai nn. 95143;

Registrato a non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile;

trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

30/03/1994 ai nn. 3421/2689;

note: per quanto di conoscenza obbligo assolto

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE;

a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da atto a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 19/11/1996 ai nn. 11686; Registrato

a non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile;

trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

20/11/1996 ai nn. 13052/9392; Vincolo per la durata di anni 20 a decorrere dal 01-07-1992 alla

destinazione ad uso albergo

note: vincolo decaduto per decori ventennio-.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 28/04/2023 ai nn. 958

registrato a non desumibile in data ai nn. non desumibile

trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

09/06/2023 ai nn. 8206/6398.

Il pignoramento viene trascritto per un importo d'€ 3.238.284,76 oltre interessi e spese fino al

soddisfacimento

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: trattasi di unità immobiliare esclusiva

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non desunte.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di intera proprietà.

Millesimi di proprietà: trattasi di intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - come da dichiarazione data 20.10.2010 resa dal direttore dei lavori in sede di agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: vedasi note sotto riportate

Indice di prestazione energetica: non desumibile vedasi note sotto riportate

Note Indice di prestazione energetica:

L'Attestazione di Prestazione Energetica in atti, reso in data 23 settembre 2014, allegato 010.01, andato allegato al contratto di affitto aziendale a rogito notaio G. Gerardi rep. 73495, risulta scaduto e comunque dallo stesso non è desumibile l'indice di prestazione energetica.

Non è stato possibile disporre nuova attestazione in quanto tutta la documentazione, libretto di impianto relativo al riscaldamento, acqua calda sanitaria e climatizzazione, erano/sono insussistenti.

All'uopo è stata contattata la ditta manutentrice senza aver alcun riscontro.

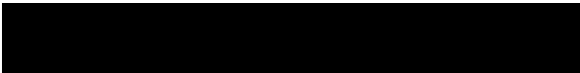
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuna

Avvertenze ulteriori: non accertate

6: ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 05/02/2005



In forza dell'atto di compravendita a rogito di notaio Pietro Buscio, in data 11/04/1990, rep. nn. 73865, registrato a Pordenone in data 26.04.1990 al n° 1525 mod. I trascritto presso Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 04/05/1990, ai nn. 5282/4080.

Note: Tale atto ha per oggetto l'acquisto le particelle fondiarie F. 23 mapp. 483-484-330-489-491, successivamente fuse originando l'attuale particella 517

Titolare/Proprietario:

dal 05/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)



In forza di verbale assemblea straordinaria a rogito di notaio Gaspare Gerardi del Collegio di Pordenone, in data 05/02/2005, ai nn. 44289/13211, registrato a Pordenone, in data 22/02/2005, ai nn. 675/1T; trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/02/2005, ai nn. 2720/1874.

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 001

Intestazione: [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brugnera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1989 al n. di prot. 12303

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 7/16/89

NOTE: L'intervento è stato oggetto di:

- a) Delibera Consigliare n° 216 del 21-11-1989 ravvisata legittima del C.P.C. in data 03-01-1991 n° 27443
- b) b) Convenzione urbanistica a rogiti notaio prof. Pietro Buscio già di Sacile, ricevuta in data 31-10-1990 rep. n° 76688 racc. 14824, dati registrazione non desumibili, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 30-11-1990 ai n.ri RG. 13708 RP 10713 di formalità.
- c) L'inizio dei lavori è avvenuto il 31 dicembre 1990.
- d) Con nota del 08-01-1993 l'Ufficio Tecnico Comunale attesta l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione fatta eccezione della piantumazione autorizzando lo svincolo parziale della fidejussione.
- e) Con autorizzazione prot. n° 12847 del 10-12-1992 la società [REDACTED] [REDACTED] viene autorizzata alla piantumazione delle aree pubbliche poste all'interno dell'ambito di lottizzazione 4 di Brugnera.
- f) Con atto ricevuto da notaio Pietro Buscio già di Sacile in data 08-03-1994 rep. n° 95143, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 30-03-1994 ai n. ri RG 3420 RP 2688 di formalità viene assolto

l'obbligo di cui all'art. 5 della convenzione (punto b) - cessione delle aree
- Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta il collaudo delle opere come previsto dall'art. 9 della convenzione di cui alla lettera b) superiore.

Numero pratica: 002

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1989 al n. di prot. 12692

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 6/18/89

Numero pratica: 003

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1992 al n. di prot. 357

Rilascio in data 14/04/1992 al n. di prot. 2/1/92

Numero pratica: 004

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/09/1992 al n. di prot. 9815

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 6/16/92

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1993 al n. di prot. 6/18/89-2/1/92-6/16/92

NOTE:

La certificazione di agibilità non comprende l'uso delle due sale poste al piano primo ed al piano interrato indicate come " sale per le feste banchetti" e "sala riunioni e convegni" in quanto è necessaria la licenza di cui all'art. 80 del T.U. della legge di P.S., vedasi nota Sindacale del 18-01-1993. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in funzione di:

- collaudo statico è stato depositato presso i SSTT Regionali Friuli Venezia Giulia in data 16-07-1992 ai sensi della L.R. n° 27/1988, a seguito della denuncia opere strutturali annotata al n° 10517 del 10-06-1991 e successiva variante del 13-05-1992;
- dichiarazioni varie relative all'agibilità;
- certificazione di prevenzione incendi;
- verbale della commissione provinciale di vigilanza

Numero pratica: 005

Intestazione: Società [REDACTED] legale rappresentant [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 25/05/1992 al n. di prot. 5032

NOTE: in atti non sussistono:

- autorizzazione ex provincia di Pordenone
- comunicazione di inizio e termine lavori
- eventuale agibilità o in alternativa certificazione di regolare esecuzione

Numero pratica: 006

Intestazione: Società [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di sei insegne luminose monofacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot. 10676

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 10676

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR

Numero pratica: 009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10101

Rilascio in data 21/06/2007 al n. di prot. AUT/15/2007

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2007 al n. di prot. AGIB/10/2007

NOTE: Non sussiste deposito strutturale e relativo collaudo di cui alla L.R. n° 27 del 1988 avente ad oggetto gli spogliatoi, bagno e chiosco.

L'agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di collaudo strutturale debitamente depositato presso i SSTT Regionale in data 17-07-2007 al n° 742/07, tale collaudo non ha per oggetto gli spogliatoi i bagni e chiosco;
- Dichiarazione di conformità art. 9 legge 46/90 impianto idraulico.

Numero pratica: 010

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: Costruzione di porzione di recinzione interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2008 al n. di prot. 0000490

Rilascio in data 10/01/2008 al n. di prot. E/4/2008

NOTE:

- comunicazione di fine lavori avvenuta il 12.03.2008;
- certificato di collaudo finale del 21.04.2008

Numero pratica: 011

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: montaggio casetta n legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2010 al n. di prot. 0007921

Rilascio in data 14/05/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 17 L.R. 19/2009

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 0012080

Rilascio in data 30/07/2010 al n. di prot. E-208-2010

Numero pratica: 014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: lavori vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2010 al n. di prot. 0013686

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot. non desumibile

Numero pratica: 015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante a DIA del 07-10-2010

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni - trattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 16509