



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 295/2014**

**PROMOSSA DA: BANCA S.A.I. - S.P.A.**

**CONTRO:** 

**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 07.09.2015

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

PROMOSSA DA: BANCA S.A.I. - S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

In data 24.06.2015, il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia desciva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.l. 01522340932

C.F.: BBBGLC66H21G888D

- 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

#### Lotto: LOTTO A

Corpo: Abitazione civico n° 23

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 60, subalterno 1, indirizzo via Squarzalovo, 23, scala --, interno --, piano T-1-2, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371,85.

sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 26, particella 60, qualità ente urbano, superficie catastale 880 mq

#### Lotto: LOTTO B

Corpo: Abitazione civico n° 25

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC6R421C888D

**Dati Catastali:**

Nuda Proprietà per 1000/1000  
Usufrutto per 1/1 , foglio 26, particella 60, subalterno 2, indirizzo via Squarzalovo, 25, scala --, interno --, piano T-1, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84,  
sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 26, particella 60, qualità ente urbano,, superficie catastale 880 mq,  
a Proprietà per 1000/1000  
Usufrutto per 1/1 , foglio 26, particella 60, subalterno 3, indirizzo via Squarzalovo, 25, scala --, interno --, piano T, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € 30.42

**2. Possesso**

**Bene:** via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

**Lotto:** LOTTO A

**Corpo:** Abitazione civico n° 23

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** LOTTO B

**Corpo:** Abitazione civico n° 25

**Possesso:** Occupato senza titolo

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

**Lotto:** LOTTO A

**Corpo:** Abitazione civico n° 23

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** LOTTO B

**Corpo:** Abitazione civico n° 25

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

**Lotto:** LOTTO A

**Corpo:** Abitazione civico n° 23

**Creditori Iscritti:** Banca Sai Spa

**Lotto:** LOTTO B

**Corpo:** Abitazione civico n° 25

**Creditori Iscritti:** Banca Sai Spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

**Lotti:** LOTTO A



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC66H21G888D

Corpo: Abitazione civico n° 23  
Comproprietari: Nessuno

Lotti: LOTTO B

Corpo: Abitazione civico n° 25  
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: LOTTO A

Corpo: Abitazione civico n° 23  
Misure Penali: NON NOTE

Lotto: LOTTO B

Corpo: Abitazione civico n° 25  
Misure Penali: NON NOTE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Squarzalovo n° 23-25 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: LOTTO A

Corpo: Abitazione civico n° 23  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: LOTTO B

Corpo: Abitazione civico n° 25  
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Pasiano Di Pordenone (Pordenone)  
Località/Frazione Rivarotta di Pasiano  
via Squarzalovo n° 23-25

**Lotto: LOTTO A**

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: Abitazione civico n° 23.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone) CAP:  
33087 frazione: Rivarotta di Pasiano, via Squarzalovo n° 23

Quota e tipologia del diritto



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**  
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21C888D

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

Patrimoniale: separazione dei beni - [redacted]

Regime

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 60, subalterno 1, indirizzo via Squarzalovo, 23, scala --, interno --, piano T-1-2, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371,85

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/01/2004 n. 1639.1/2004 in atti dal 16/04/2004 (protocollo n. PN0049130) [redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 26, particella 60, qualità ente urbano,, superficie catastale 880

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/11/2003 n. 163823.1/2003 in atti dal 04/11/2003 (protocollo n. 163823)

Confini: NORD:; mapp. 255 e 260 EST: mapp. 255 SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 260

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Pasiano di Pordenone, in area a preminente destinazione agricola con presenza di abitazioni residenziali sparse di uni-bifamiliari. La zona è servita da strada pubblica di collegamento alla viabilità principale provinciale ed extraurbana.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificati

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Banca Sai Spa contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili

iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/10/2014 ai nn. 11.421 8.459



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434-555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBCLC68H21C888D

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Sai Spa contro [REDACTED] derivante da: MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 300.000 - Importo capitale: € 150.000  
Rogito: notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 55.397/21.094 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2010 ai nn. 6.330 1.226

4.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

**4.3 Misure Penali**  
NON NOTE.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. redatto dallo scrivente perito, in quanto assente al momento del sopralluogo

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal al 31/12/2003 (ante ventennio) - In forza di atto di divisione

A rogito: Notaio Pierluigi Romagnoli in data 03/03/1964 ai nn. 9.501 - trascritto a: Udine in data 26/03/1964 ai nn. 6.959 7.460

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di donazione



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviero n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C868D

**A rogito:** notaio Romano Jus in data 31/12/2003 ai nn. 103.073 - trascritto a: Pordenone in data 28/01/2004 ai nn. 1.517 1.013

**Note:** Originariamente si trattava della donazione della nuda proprietà con usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED], precedente pieno proprietario. Con il decesso di questi in data 06.01.2004, l'esecutata è diventata piena proprietaria del bene.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento, sopraelevazione e modifica fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1978 al n. di prot. 1718

NOTE: La presente pratica riguarda sia il lotto A che il lotto B dei beni periziati

Identificativo: Pratica 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione ad eseguire i lavori ante 1967

Per lavori: Ampliamento, sopraelevazione e modifica fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1964 al n. di prot. 2274

Abitabilità/agibilità in data 04/12/1964 al n. di prot.

NOTE: La presente pratica riguarda sia il lotto A che il lotto B dei beni periziati

Identificativo: Pratica 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94

Per lavori: Chiusura terrazza al piano primo e formazione di scal per accesso alla soffitta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/1995 al n. di prot. 2141

Rilascio in data 04/12/1996 al n. di prot. 15645

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 261.000 £ importo residuo: €

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione dell'immobile riscontrata corrisponde con la situazione catastale, per cui si rileva l'esecuzione di un vano di ingresso e di una ulteriore camera, ricavata utilizzando una parte del locale destinato a cantina. Tali opere non sono presenti negli elaborati grafici di cui alla Licenza Edilizia prot. n° 1718 del 14.04.1978, ultima pratica riguardante il lotto in esame. L'esecuzione di tali opere non è di recente realizzazione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne al piano terra

S.C.I.A. in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C886D



**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n° 12 del 23.04.2008
Zona omogenea:	E6 - DI INTERESSE AGRICOLO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area ricadente in zona P2 - AREA PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione civico n° 23**

L'unità immobiliare costituente il lotto A è costituito dall'appartamento al piano terra e dalla soffitta al secondo piano di un edificio a pianta rettangolare plurifamiliare. L'edificio è costituito da 3 copri a diversa altezza, addossati tra di loro. L'ingresso all'unità avviene da un cortile comune posto sul fronte strada di via Squarzalovo, recintato con accesso carrajo e pedonale non automatizzato. La struttura dell'edificio è in muratura portante e solai in latero cemento a travetti prefabbricati, presumibilmente, da come evidenziabile in altre parti dell'edificio. La copertura è in legno massiccio con sovrastante manto in tegole laterizie, senza tavolato in legno ed isolamento termico ed impermeabilizzazione: presenta diffuso ammaloramento della parte strutturale in legno, con tracce di infiltrazione dal manto di copertura stesso. L'unità immobiliare si articola in un ingresso da cui si accede ad un locale ad uso soggiorno a sua volta collegato ad un locale ad uso cucina. Da quest'ultimo si accede ad un disimpegno di distribuzione tra il bagno, completo di sanitari, e le camere da letto. Una di queste risulta comunicante con la cantina e deposito. La pavimentazione dei locali è quella originaria per la zona giorno con marmette, mentre le camere da letto sono in parquet. Il bagno e la cucina sono piastrellati sulle pareti. Le finiture sono al civile, di tipo comune, così come gli impianti elettrici ed idrotermo sanitari sono quelli essenziali. Il riscaldamento è fornito da un impianto a radiatori e caldaia a condensazione, posta nel locale vano scale con accesso esterno, dal quale si accede alla soffitta, tramite una scala in legno di fortuna. I serramenti sono in legno con vetrocamera e tapparelle. La soffitta, articolata su due locali leggermente sfalsati in altezza, si presenta al grezzo, quasi priva di impianti con la copertura in cattivo stato. Nel retro dell'edificio è presente un'area inerbita a forma pressochè triangolare, comune tra le unità immobiliari. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Patrimoniale: separazione dei beni [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Regime

Superficie complessiva di circa mq **107.08**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1964 ristrutturato nel: 1992 solo piano primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 01 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.80 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile presenta la copertura originaria del corpo principale in cattivo stato di manutenzione, con l'orditura in legno deteriorata ed il manto di copertura in tegole laterizie che presentano zone di infiltrazione. La porzione facente parte del lotto A dell'intero edificio necessita di interventi di



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

manutenzione e sostituzione delle finiture.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750), risulta pari a:

- appartamento:  $14.83 \times 7.22 - (4.50 \times 4.10 - 4.20 \times 1.80) = 81,06$  mq
- cantina e vano scale:  $50\% \times (4.50 \times 4.10 - 4.20 \times 1.80) = 13,01$  mq
- Totale arrotondato 94.00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento:	sup lorda di pavimento	81,06	1,00	81,06
cantina a vano scale	sup lorda di pavimento	26,02	0,50	13,01
		<b>107,08</b>		<b>94,07</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Pasianno di Pordenone

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

**Accessori:**

Abitazione civile n° identificato al n. 1 posto al piano 2 composto da 2 vani - Sviluppa una superficie

23.1 Sottotetto non complessiva di 125 circa - Destinazione urbanistica: E6

abitabile Valore a corpo: € 20000

Note: Il locale si presenta al grezzo, privo di impianti. La copertura è ammalorata, costituita da travatura in legno e sovrastante manto in tegole, senza tavolato e isolamento.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

**8.1 Criterio di stima:**

Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2014 zona R1 microzona 1 del capoluogo di Pasiano di Pordenone, del Borsino F.I.A.I.P. 2014 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione civico n° 23. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Sottotetto non abitabile**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento:	81,06	€ 700,00	€ 56.742,00
cantina a vano scale	13,01	€ 700,00	€ 9.107,00
Valore corpo			€ 65.849,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.849,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.849,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione civico n° 23	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso sottotetto non abitabile	94,07	€ 85.849,00	€ 85.849,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 21.462,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.886,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

**Lotto: LOTTO B**

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

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

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

Identificativo corpo: Abitazione civico n° 25.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087 frazione: Rivarotta di Pasiano, via Squarzalovo n° 25

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Nuda proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Usufrutto

[redacted] Regime

Patrimoniale: --

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000 [redacted] Nuda

[redacted] Usufrutto per 1/1, foglio 26, particella 60, subalterno 2, indirizzo via Squarzalovo, 25, scala --, interno --, piano T-1, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1992 n. 717.1/1993 in atti dal 14/10/1993

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 26, particella 60, qualità ente urbano,, superficie catastale 880

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/11/2003 n. 163823.1/2003 in atti dal 04/11/2003 (protocollo n. 163823)

Confini: NORD:; mapp. 255 e 260 EST: mapp. 255 SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 260

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000 [redacted] Nuda

[redacted] Usufrutto per 1/1, foglio 26, particella 60, subalterno 3, indirizzo via Squarzalovo, 25, scala --, interno --, piano T, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € 30.42

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1992 n. 717.1/1993 in atti dal 14/10/1993 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2003 Trascrizione n. 1012.1/2004 in atti dal 29/01/2004 Repertorio n.: 103073 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede:



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC69H21G888D

DONAZIONE ACCETTATA

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Pasiano di Pordenone, in area a preminente destinazione agricola con presenza di abitazioni residenziali sparse di uni-bifamiliari. La zona è servita da strada pubblica di collegamento alla viabilità principale provinciale ed extraurbana.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificati

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da sorella della sig. ██████████ senza alcun titolo. Note:

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Banca Sai Spa contro ██████████ - derivante da: verbale di pignoramento immobili  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/10/2014 ai nn. 11.421 8.459

**12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**  
Nessuna.

**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**  
Nessuna.

**12.1.4 Altre limitazioni d'uso:**  
Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**12.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Sai Spa contro ██████████ - derivante da: MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 300.000 - Importo capitale: € 150.000  
Rogito: notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 55.397/21.094 -  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2010 ai nn. 6.330 1.226

**12.2.2 Pignoramenti:**  
Nessuna.

**12.2.3 Altre trascrizioni:**  
Nessuna.



12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna.

12.3 Misure Penali  
NON NOTE.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €  
Millesimi di proprietà: Non Specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente  
Attestazione Prestazione Energetica non presente  
Indice di prestazione energetica: G  
Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. redatto dallo scrivente perito, in quanto assente al momento del sopralluogo  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato  
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/12/2003 (ante ventennio) - In forza di atto di divisione  
A rogito: Notaio Pierluigi Romagnoli in data 03/03/1964 ai nn. 9.501 - trascritto a: Udine in data 26/03/1964 ai nn. 6.959 7.460

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di donazione  
A rogito: notaio Romano Jus in data 31/12/2003 ai nn. 103.073 - trascritto a: Pordenone in data 28/01/2004 ai nn. 1.517 1.013

Note: Originariamente si trattava della donazione della nuda proprietà con usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED] precedente pieno proprietario. Con il decesso di questi in data 06.01.2004, l'esecutata è diventata piena proprietaria del bene.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Pratica 02  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Ampliamento, sopraelevazione e modifica fabbricati  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 14/04/1978 al n. di prot. 1718  
NOTE: La presente pratica riguarda sia il lotto A che il lotto B dei beni periziati

Identificativo: Pratica 01  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione ad eseguire i lavori ante 1967  
Per lavori: Ampliamento, sopraelevazione e modifica fabbricati  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 14/04/1964 al n. di prot. 2274



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviero n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434-555.233

cell. 339.31.91.654

p.l. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

Abitabilità/agibilità in data 04/12/1964 al n. di prot.

NOTE: La presente pratica riguarda sia il lotto A che il lotto B dei beni periziati

Identificativo: Pratica 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato per formazione autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1982 al n. di prot. 1.361

Rilascio in data 05/05/1982 al n. di prot.

NOTE: Ai fini del rilascio della presente concessione, è stata allegata autorizzazione del proprietario confinante (mapp. 84 originario) a costruire a distanza inferiore a quanto previsto dal regolamento comunale, sottoscritto in data 28.01.1982.

Identificativo: Pratica 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche impiantistiche e modifiche interne al piano primo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/1992 al n. di prot. 8.096/92

Rilascio in data 03/09/1992 al n. di prot. 87/A/92

NOTE: Nella presente pratica edilizia viene riportato come esistente il terrazzo sul fronte strada, non presente nelle precedenti pratiche edilizie. Inoltre viene indicato il locale "vano scale altra proprietà", in difformità ai progetti edilizi rilasciati. Tale opera è stata oggetto di condono edilizio successivo (1996)

#### 15.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un terrazzo sul fronte strada, non presente negli elaborati grafici originari, ma presente come esistente solo nell' A.E. n° 87/A/92 del 03-09-1992. L'esecuzione di tali opere non è di recente realizzazione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione terrazzo esterno.

S.C.I.A. in sanatoria e verifica idoneità statica: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nella pratica edilizia individuata al numero 05 dell'elenco, viene riportato come esistente il terrazzo sul fronte strada, non presente nelle precedenti pratiche edilizie. Inoltre viene indicato il locale "vano scale altra proprietà", in difformità ai progetti edilizi rilasciati. Tale opera è stata oggetto di condono edilizio successivo (1996)

#### 15.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n° 12 del 23.04.2008
Zona omogenea:	E6 - DI INTERESSE AGRICOLO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC66H21C688D

Note:

Area ricadente in zona P2 - AREA A  
PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione civico n° 25**

L'unità immobiliare costituente il lotto B è costituito dall'appartamento al piano primo, da due locali accessori ad uso deposito al piano terra ed al piano primo e da una autorimessa, di un edificio a pianta rettangolare plurifamiliare. L'edificio è costituito da 3 copri a diversa altezza, addossati tra di loro. L'ingresso all'unità avviene da un cortile comune posto sul fronte strada di via Squarzalovo, recintato con accesso carraio e pedonale non automatizzato, tramite una scala in calcestruzzo pavimentata in marmo. La struttura dell'edificio è in muratura portante e solai in latero cemento a travetti prefabbricati, presumibilmente, da come evidenziabile in altre parti dell'edificio. La copertura è in legno massiccio con sovrastante manto in tegole laterizie, senza tavolato in legno ed isolamento termico ed impermeabilizzazione: presenta diffuso ammaloramento della parte strutturale in legno, con tracce di infiltrazione dal manto di copertura stesso, per il corpo principale, non visibile per gli accessori. L'unità immobiliare si articola in un ingresso da cui si accede ad un locale ad uso soggiorno ed ad un locale ad uso cucina, di ampie metrature. Dal corridoio di ingresso si accede alla zona notte costituita da un locale di distribuzione con accesso alla terrazza sul fronte principale. Nella zona notte troviamo il bagno, completo di sanitari, e le 3 camere da letto. La pavimentazione dei locali è in piastrelle ceramiche per la zona giorno ed il bagno, mentre è in parquet nelle camere da letto. Il bagno e la cucina sono piastrellati sulle pareti. Le finiture sono al civile, di tipo comune, così come gli impianti elettrici ed idrotermo sanitari sono quelli essenziali. Il riscaldamento è fornito da un impianto a radiatori e caldaia a condensazione, posta nel locale vano scale. L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 1992. I serramenti sono in legno con vetrocamera e tapparelle. Al piano terra c'è un locale ad uso deposito, originariamente ad uso stalla, come da alcuni elementi a pavimento ancora presenti: il resto è con finiture minime ed al grezzo ed impianti minimali. Da questo locale si accede al corpo di fabbrica costituente l'autorimessa. Al piano primo, di fronte all'ingresso all'abitazione, si trova un locale al grezzo, ad uso deposito, sovrastante l'analogo locale al piano terra. Nel retro dell'edificio è presente un'area inerbita a forma pressoché triangolare, comune tra le unità immobiliari. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 123.05000000000001

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1964 ristrutturato nel: 1992 solo piano primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di interno, ha un'altezza interna di circa: 2,80 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434-555-233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile presenta la copertura originaria del corpo principale in cattivo stato di manutenzione, con l'orditura in legno deteriorata ed il manto di copertura in tegole laterizie che presentano zone di infiltrazione. La porzione facente parte del lotto B dell'intero edificio non necessita di interventi di manutenzione e sostituzione delle finiture.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750), risulta pari a:

- appartamento:  $14,83 \times 7,22 - (4,20 \times 1,80) = 99,51$  mq
- vano scale:  $50\% \times (6,05 \times 1,20) = 3,63$  mq
- terrazzo:  $25\% \times (14,80 \times 1,10) = 4,07$  mq • Totale arrotondato 107,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento:	sup lorda di pavimento	99,51	1,00	99,51
vano scale	sup lorda di pavimento	7,26	0,50	3,63
terrazzo	sup lorda di pavimento	16,28	0,25	4,07
		123,05		107,21

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Pasiano di Pordenone

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

Accessori:



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel/fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

Abitazione civile n° identificato al n. 01 posto al piano terra composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 45 circa - Destinazione urbanistica: E6  
 25.1 DEPOSITO  
 Valore a corpo: € 20000  
 Note: Trattasi di ex stalla, con presenti ancora elementi dell'uso originario, al grezzo parzialmente priva di impianti.

Abitazione civile n° identificato al n. 2 posto al piano 1 composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 54 circa - Destinazione urbanistica: E6  
 25.2 Sottotetto abitabile  
 Valore a corpo: € 28000  
 Note: trattasi di area destinata a magazzino deposito, priva di finiture e parzialmente di impianti.

Abitazione civile n° identificato al n. 3 posto al piano terra composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 19 circa - Destinazione urbanistica: E6  
 25.3 Autorimessa  
 Valore a corpo: € 10000  
 Note: Autorimessa chiusa in muratura, con accesso diretto dall'immobile

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene

### 16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2014 zona R1 microzona 1 del capoluogo di Pasiano di Pordenone, del Borsino F.I.A.I.P. 2014 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato

### 16. Valutazione corpi:

Abitazione civile n° 25. Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3] con annesso DEPOSITO Sottotetto abitabile Autorimessa  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento:	99,51	€ 770,00	€ 76.622,70
vano scale	3,63	€ 770,00	€ 2.795,10
terrazzo	4,07	€ 770,00	€ 3.133,90
Valore corpo			€ 82.551,70
Valore accessori			€ 58.000,00
Valore complessivo intero			€ 140.551,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.551,70

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione civile n° 25	Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3] con annesso DEPOSITO	107,21	€ 140.551,70	€ 140.551,70



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

	sottotetto abitabile Autorimessa			
--	-------------------------------------	--	--	--

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 35.137,93
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.913,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Date le caratteristiche del bene, si ritiene sia possibile costituire n° 2 lotti di vendita.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 07.09.2015

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

**Allegati.**

- Allegato 1 *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2 *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3 *Pratiche edilizie:*
- Allegato 4 *Certificato di destinazione urbanistica ed assenza provvedimenti sanzionatori*
- Allegato 5 *Certificazioni anagrafiche*
- Allegato 6 *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7 *Documentazione fotografica*

*Attestato di Prestazione Energetica Lotto A e Lotto B*



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone    e-mail: [gianluca.bubbola@libero.it](mailto:gianluca.bubbola@libero.it)    P.E.C.: [gianluca.bubbola@ingpec.eu](mailto:gianluca.bubbola@ingpec.eu)  
tel./fax 0434.555.233    cell. 339.31.91.654    p.i. 01522340932    C.F.: BBBGLC68H21C888D

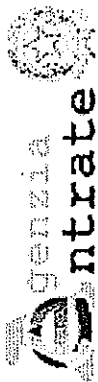


Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT.SSA MARIA LETIZIA SCHILLACI VENTURA

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 60

E=-5000



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.33.34  
Visura n.: T298216 Pag: 1

Segue

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Dati della richiesta		Comune di PASIANO DI PORDENONE ( Codice: G353)	
Catasto Terreni		Provincia di PORDENONE	
		Foglio: 26 Particella: 60	

## Area di enti urbani e promiscui dal 04/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	26	60	-	ENTE URBANO	08 80		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 04/11/2003 n. 163823.1/2003 in atti dal 04/11/2003 (protocollo n. 163823)	
Notifica				Partita				1	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 50 - foglio 26 particella 59

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 254 - foglio 26 particella 255 - foglio 26 particella 256 - foglio 26 particella 257 - foglio 26 particella 258 - foglio 26 particella 140 - foglio 26 particella 259 - foglio 26 particella 260

## Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico con atto del 01/01/0001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	26	60	-	ENTE URBANO	10 30		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 1389 in atti dal 14/05/1990	
Notifica				Partita				1	

## Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 01/01/0001 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
26	60			FABB RURALE	10 30		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 1389 in atti dal 14/05/1990	
Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria				FABB RURALE					

Notifica	Partita	2621
Annotazioni		
comprende il n. 168 f.26		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 168

### Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 01/01/0001 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	26	60	-	FABB RURALE	09 10		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 1389 in atti dal 14/05/1990
Notifica			Partita	2621				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 169

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	26	60	-	FABB RURALE	12 30		Agrario	Impianto meccanografico del 18/12/1984
Notifica			Partita	2621				

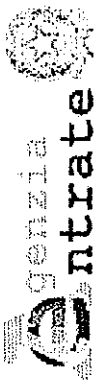
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	USUF
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/12/1984	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

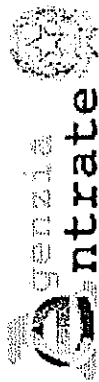
Data: 01/07/2015 - Ora: 19.33.34 Fine

Visura n.: T298216 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.35.30 Segue

Visura n.: T298469 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PASLANO DI PORDENONE ( Codice: G353)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PORDENONE Foglio: 26 Particella: 60 Sub.: 1	

### INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	--	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 27/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	26	60	1			A/3	3	6 vani	Euro 371,85 L. 720.000	VARIAZIONE del 27/03/1995 n. 923/A.2/1995 in atti dal 30/06/1999 CLS R. A. 98/99
Indirizzo VIA SQUARZALOVO n. 25 piano: T-1-2;											
Notifica 46663/1999											
Annotazioni abitazione   Partita 1001592   Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/1995

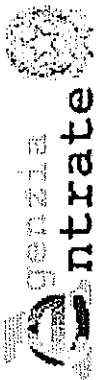
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	26	60	1							VARIAZIONE del 27/03/1995 n. 923/A.1/1995 in atti dal 10/04/1995 VSI
Indirizzo VIA SQUARZALOVO n. 25 piano: T-1-2;											
Notifica -											
Annotazioni abitazione   Partita 1001592   Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	26	60	1							DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1992 n. 717.1/1993 in atti dal 14/10/1993
Indirizzo VIA SQUARZALOVO piano: T-1;											

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.35.30 Segue

Visura n.: T298469 Pag: 2

E.I. N° 295/14

ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI

Notifica	-	da verificare	Partita	1001592	Mod.58	-
Annotazioni						

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona #	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	26	60	1			A/3	3	6 vani	L. 720.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA SQUARZALOVO piano: T-1;											
Notifica: abitazione											
Annotazioni: Partita Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	26	60	1			A/3	3	6 vani	L. 690	FRAZIONAMENTO del 08/02/1988 n. 364A/1988 in atti dal 23/11/1989
Indirizzo: VIA SQUARZALOVO piano: T-1;											
Notifica: abitazione											
Annotazioni: Partita Mod.58 -											

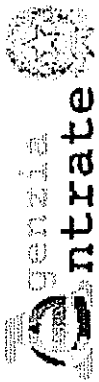
### Situazione degli intestati dal 06/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/01/2004 n. 1639.1/2004 in atti dal 16/04/2004 (protocollo n. PNU04-9130) Registrazione: Sede: [REDACTED]				

### Situazione degli intestati dal 31/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 1/1 bene personale fino al 06/01/2004
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000 fino al 06/01/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2003 Trascrizione n. 1013.1/2004 in atti dal 29/01/2004 Repertorio n.: 103073 Rogante: JUS ROMANO Sedi: PORDENONE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA				

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.35.30 Fine

Visura n.: T298469 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 21/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà fino al 31/12/2003	
DATI DERIVANTI DA						
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1992 Voltura n. 717.1/1993 in atti dal 14/10/1993 Registrazione: UR Sede: PORDENONE RIUNIONE D'USUFRUTTO						

### Situazione degli intestati dal 08/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(8) Usufrutto per 1/3 fino al 21/11/1992	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		fino al 21/11/1992	
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 08/02/1988 n. 364A/1988 in atti dal 23/11/1989 Registrazione:						

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		26	60			A/6	1	8 vani		L. 416	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
VIA MENECHIN n. 196 piano: T-1;											
Notifica											
-											
Partita											
220											
Mod.58											
-											

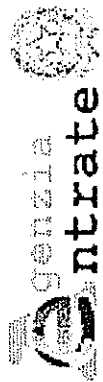
### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(8) Usufrutto per 1/3 fino al 08/02/1988	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		fino al 08/02/1988	
DATI DERIVANTI DA						
Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.43.33 Segue

Visura n.: T299619 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di PASIANO DI PORDENONE ( Codice: G353)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 26 Particella: 60 Sub.: 2

### INTESTATI

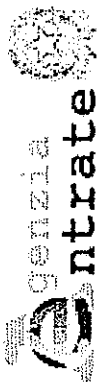
1	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1 bene personale
2	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1 bene personale

### Unità immobiliare dal 02/09/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		26	60	2			A/3	3	6,5 vani	Euro 402,84 L. 780.000	VARIAZIONE del 02/09/1993 n. 4998.2/1993 in atti dal 30/06/1999 CLS R. A. 98/99
Indirizzo		VIA SQUARZALOVO n. 25 piano: T-1;									
Notifica		46663/1999	Partita		1001592	Mod.58					
Annotazioni		abitazione									

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		26	60	2							VARIAZIONE del 02/09/1993 n. 4998.1/1993 in atti dal 14/10/1993 VSI
Indirizzo		VIA SQUARZALOVO n. 25 piano: T-1;									
Notifica			Partita		1001592	Mod.58					
Annotazioni		abitazione									



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.43.33 Segue  
Visura n.: T299619 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	26	60	2						
Indirizzo - VIA SQUARZALOVO piano: T-1;										
Notifica - da verificare										
Annotazioni - Partita 1001592 Mod.58 -										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

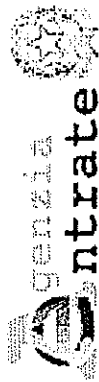
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	26	60	2			A/3	3	7 vani	L. 840.000
Indirizzo - VIA SQUARZALOVO piano: T-1;										
Notifica - abitazione										
Annotazioni - Partita 220 Mod.58 -										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	26	60	2			A/3	3	7 vani	L. 805
Indirizzo - VIA SQUARZALOVO piano: T-1;										
Notifica - abitazione										
Annotazioni - Partita 220 Mod.58 -										

### Situazione degli intestati dal 31/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]					
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1 bene personale
2	[REDACTED]				[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1 bene personale



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.43.33 Fine

Visura n.: T299619 Pag: 3

DIRITTI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2003 Trascrizione n. 1012.1/2004 in atti dal 29/01/2004 Repertorio n.: 103073 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA	
----------------------	--	--

### Situazione degli intestati dal 21/11/1992

N.	DIRITTI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 31/12/2003
2	DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1992 Voltura n. 717.1/1993 in atti dal 14/10/1993 Registrazione: UR Sede: PORDENONE RIUNIONE D'USUFRUTTO	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 21/11/1992

### Situazione degli intestati dal 08/02/1988

N.	DIRITTI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 21/11/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: FRAZIONAMENTO del 08/02/1988 n. 364A/1988 in atti dal 23/11/1989 Registrazione:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	26	60		A/6	I	8 vani	Rendita L. 416 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA MENECHIN n. 196 piano: T-1;								
Notifica: Mod. 58 - Partita 220								

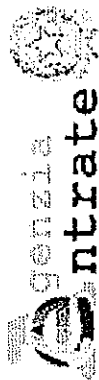
### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DIRITTI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 08/02/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.44.07 Segue

Visura n.: T299697 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di PASIANO DI PORDENONE ( Codice: G353)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 26 Particella: 60 Sub.: 3

## INTESTATI

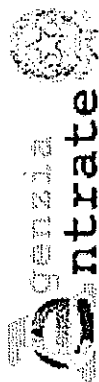
1	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1 bene personale
2	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1 bene personale

## Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		26	60	3			C/6	1	19 m <sup>2</sup>	Euro 30,42 L. 58.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo											
Notifica 46663/1999											
Annotazioni											
VIA SQUARZALOVO piano: T-1;											
Partita 1001592											
Mod.58 -											

## Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		26	60	3			C/6	1	19 m <sup>2</sup>	L. 76	VARIAZIONE del 08/02/1988 n. 364/A.1/1988 in atti dal 30/06/1999 CLS R. A.98/99
Indirizzo											
Notifica 46663/1999											
Annotazioni											
VIA SQUARZALOVO piano: T-1;											
Partita 1001592											
Mod.58 -											



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.44.07 Segue

Visura n.: T299697 Pag: 2

E.I. N° 295/14

ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		26	60	3						
Indirizzo: , VIA SQUARZALOVO piano: T-1;										
Notifica: -										
Annotazioni: da verificare										
Partita: 220 Mod.58										
FRAZIONAMENTO del 08/02/1988 n. 364A/1988 in atti dal 23/11/1989										

### Situazione degli intestati dal 31/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						(8) Usufrutto per 1/1 bene personale
2						(2) Nuda proprietà, per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2003 Trascrizione n. 1012.1/2004 in atti dal 29/01/2004 Repertorio n.: 103073 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE						
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA						

### Situazione degli intestati dal 21/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						(1) Proprietà fino al 31/12/2003
DATI DERIVANTI DA						
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/1992 Voltura n. 717.1/1993 in atti dal 14/10/1993 Registrazione: UR Sede: PORDENONE RIUNIONE D'USUFRUTTO						

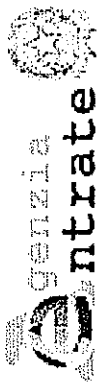
### Situazione degli intestati dal 08/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						(8) Usufrutto per 1/3 fino al 21/11/1992
2						fino al 21/11/1992
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 08/02/1988 n. 364A/1988 in atti dal 23/11/1989 Registrazione:						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico						

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		26	60			A/6	1	8 vani		L. 416
Indirizzo: VIA MENEGHIN n. 196 piano: T-1;										
Impianto meccanografico del 30/06/1987										

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2015

Data: 01/07/2015 - Ora: 19.44.07 Fine

Visura n.: T299697 Pag: 3

E.I. N° 295/14

ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI

Notifica	Parifita	220	Mod.58	-
----------	----------	-----	--------	---

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 08/02/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 08/02/1988
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



MODULARIO  
F. n. 19. rev. 4-87



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

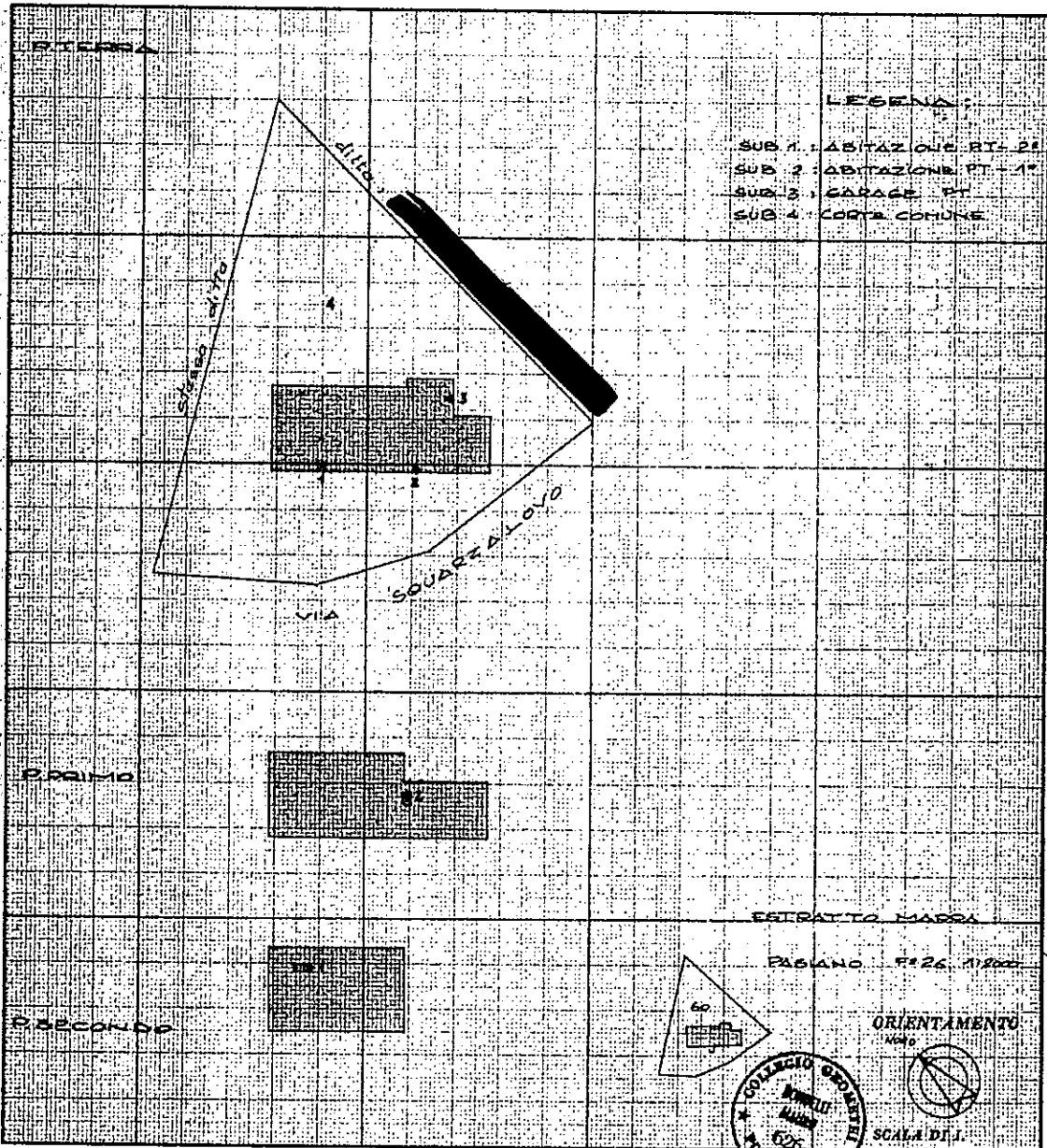
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-L. 2002 11 APRILE 1982, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PASIANO Via SQUARZALOVO

Elaborato ELABORATO PLANIMETRICO 1:500

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



VISURE CATASTALI - Comune di Pasiano - Foglio 26 - Particella: 60 - Elaborato planimetrico >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 01/07/2015  
PROT. N° 366/A

PARTITA	FOGLIO
BUSTA	MAPP.
CATEG.	SUB

Compilata dal Geom. [redacted]  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone  
DATA [redacted]  
Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2015 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (G353) - Foglio: 26 - Particella: 60 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2015 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (G353) - < Foglio: 26 - Particella: 60 - Subalterno: 1 >  
VIA SQUARZALOVO n. 25 piano: T-1-2;

MODULO  
F. 19 - 1995/98

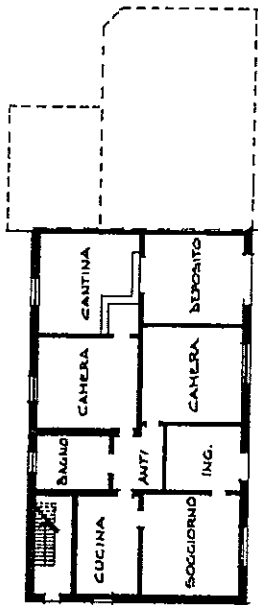


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 13-4-1939, n. 652)

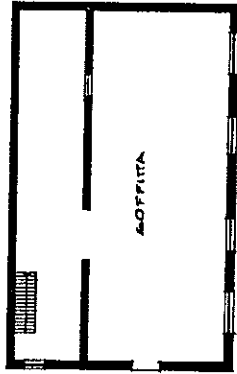
MOD. AN (CEU)  
LIRE  
400

Planimetria di u.t.u. in Comune di PASIANO, via SQUARZALOVO, civ. 25

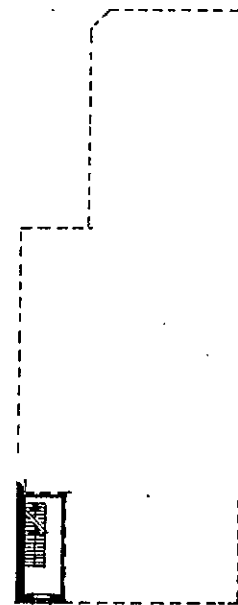
**DATA:**



PIANTA PIANO TERRA  
H = 2.60 ml



PIANTA PIANO SECONDO  
H = 2.40 ml



ESTRATTO DI MAPPA  
Scala 1:2.000



PIANTA PIANO PRIMO  
H = 2.60 ml

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

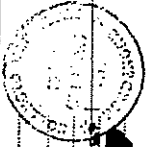
Compilata da **Geometra**  
(Stato, Copione e Firma)

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione

Identificati catastali

F. 26  
n. 60 sub. 1  
melli

una provvista di PORDENONE (T) n. 1111  
Data 23 MAR 1995



213/A

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/03/1995 - Data: 01/07/2015 - n. T302511 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO  
F. rig. rand. 497



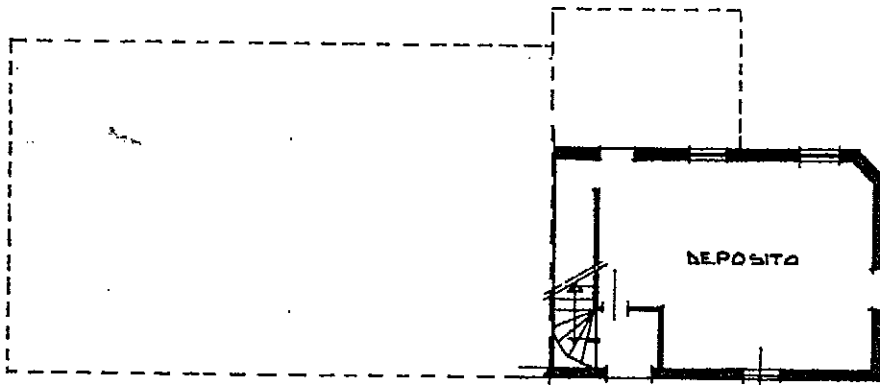
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

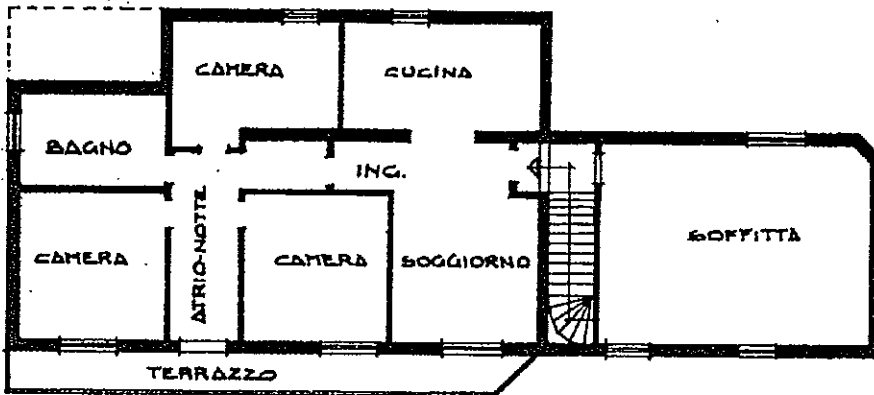
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PASIANO via SQUARZALOVO civ. 25

DITTA:

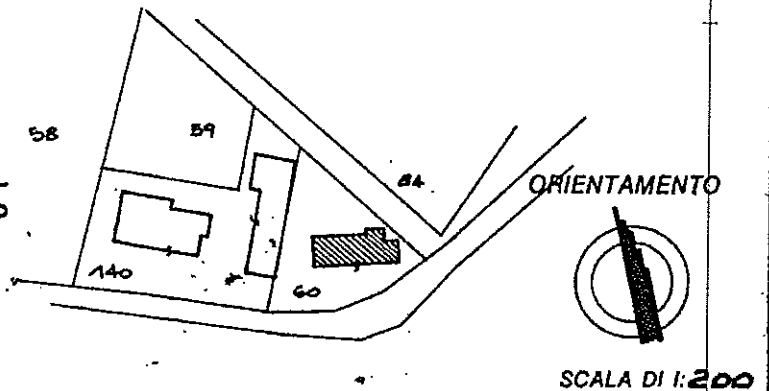


PIANO-TERRA  
H = ml. 2.80



PIANO-PRIMO  
H = ml. 2.80

ESTRATTO DI MAPPA  
FOGLIO 26 MAPPA N.60  
Scala 1:2000



Comune di PASIANO DI PORDENONE (G353) - Foglio: 26 - Particella: 60 - Subalterno: 2

Ultima planimetria in atti  
Denuncia di variazione  
Data presentazione: 02/09/1993 - Da  
Totale sottile di metri di acquisizione: 10,297  
F. 26  
n. 60 sub. 2

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
Geometra  
della provincia di Pordenone  
data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

RISERVATO ALL'UFFICIO  
4998

MODULARIO P. n. 70, rev. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

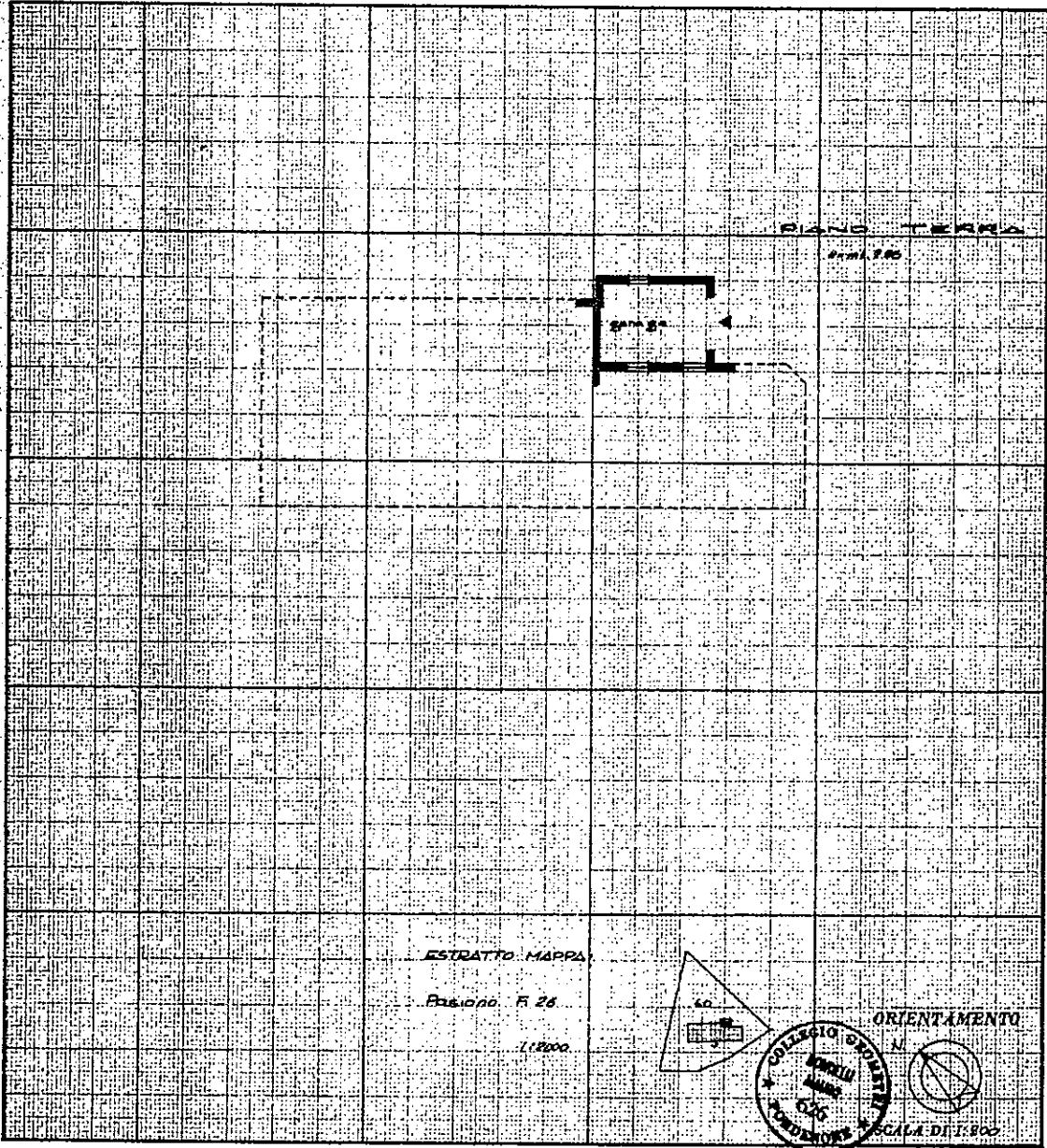
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PASIANO Via SQUARZALOVO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



10 metri

VISTO la Ditta V. P. P. P.

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° 364/A

PARTITA _____	FOGLIO <u>26</u>
BUSTA _____	MAPP. <u>60</u>
CATEG. _____	SUB <u>3</u>

Compilata dal [REDACTED]  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Portogruaro  
 DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2015 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (G353) - < Foglio: 26 - Particella: 60 - Subalterno: 3 >  
VIA SQUARZALOVO piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti