

---

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

promossa da: **Virginio Ianosi Meris**

contro:

N° Gen. Rep. **163/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto Appartamento e  
garage**

Esperto alla stima: **Geom. Massimo Colautti**  
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L  
Partita IVA: 01599430939  
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della  
Delizia  
Telefono: 340.7655427  
Fax: 0434-868759  
Email: geom.massimocolautti@libero.it  
Pec: massimo.colautti@geopec.it

Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Mestre n. 11 int 11

### **Lotto: Appartamento e garage**

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: Appartamento p. 4 (attico).

sito in , Via Mestre n. 11 int 11

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di                      - Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:                      proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 28, particella 1065, subalterno 13, indirizzo Via Mestre 11, interno 10, piano 4, sezione censuaria Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € € 809,55

Derivante da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

#### Conformità catastale:

Nessuna

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme con la planimetria catastale, pertanto si dichiara la regolarità catastale riferita all'abitazione (sub. 13)

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

Trattasi di un appartamento in Comune di Pordenone (PN) via Mestre n. 11 int. 11 sito al piano quarto (attico) ed accessorio garage sito al piano terra, di un fabbricato costituito da unità immobiliari residenziali e commerciali denominato "Condominio Val Montanaja". L'intero corpo di fabbrica è stato edificato tra il 1977 ed il 1982, e successivamente non risultano realizzati interventi edilizi di ristrutturazione.

Accesso carraio e pedonale da via Mestre per mezzo di area asfaltata e marciapiede.

L'accesso all'immobile avviene tramite atrio comune per mezzo di vano scala e ascensore condominiale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

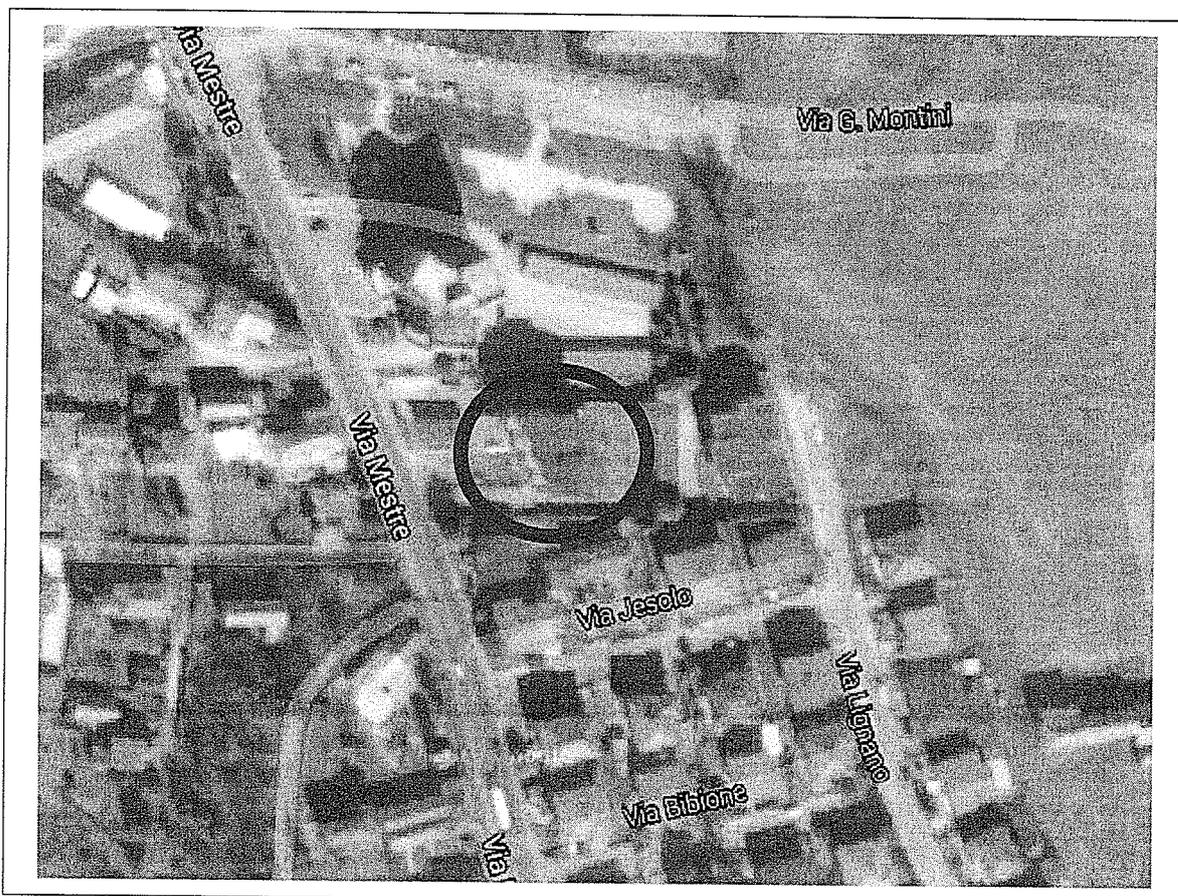
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

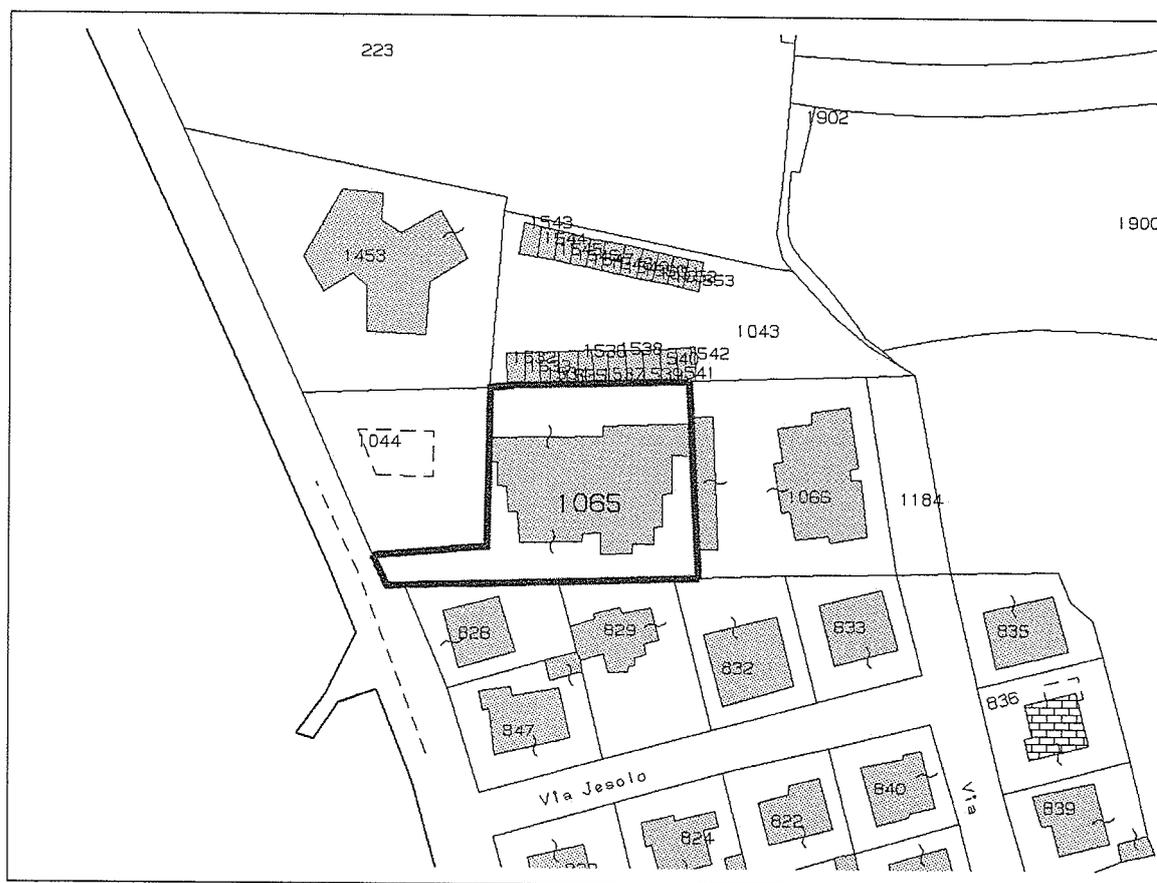
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**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:

Nessuna.

##### 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 dell'acquirente:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULCASSA S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO REGIONALE contro
- Importo ipoteca: € 80.000,00
- Importo capitale: € 160.000,00

iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/10/2006 ai nn. 18019 4839

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CIVIDALE S.P.A. contro

- Importo ipoteca: € 73.251,46

- Importo capitale: € 120.000,00

iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2013 ai nn. 17383 2510

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Meris Virginio Ianosì contro

iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2014 ai nn. 8315 6233

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.300,00

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

preventivo datato 16 marzo 2014 - € 6.350,00

preventivo datato 4 aprile 2014 - € 1.300,00

- preventivo datato 02-03-2015 - € 2.480,00

- Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Euro € 2.392,23

**Millesimi di proprietà:** millesimi di proprietà = 86,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice certificato 18378-2013-PN-APE-DEF. Data emissione certificato 9/12/2013.

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

**Avvertenze ulteriori:** Le spese straordinarie di gestione dell'immobile sopra riportate riguardano l'intero fabbricato condominiale (millesimi di proprietà = 86/1000)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal **02/09/1977 al 28/09/2006** In forza di atto di cessione di quote indivise a rogito notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco in data 02/09/1977 ai nn. 171030 registrato Pordenone in data 20/09/1977 ai nn. 17068 mod. Il trascritto a Pordenone in data 30/09/1977 ai nn. 6948 6306  
Note: Dati relativi al solo appartamento (fg 28 part 1065 sub 13)

**Titolare/Proprietario:** dal **02/09/1977 al 28/09/2006** In forza di atto di cessione di quote indivise a rogito notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco in data 02/09/1977 ai nn. 171030 registrato Pordenone in data 20/09/1977 ai nn. 17068 mod. Il trascritto a Pordenone in data 30/09/1977 ai nn. 6948 6306  
Note: Dati relativi al solo garage (fg 28 part 1065 sub 30)

**Titolare/Proprietario:** dal **28/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Guido Bevilacqua in data 28/09/2006 ai nn. 28827/19802 registrato Pordenone in data 03/10/2006 ai nn. 8009 1T trascritto a Pordenone in data 05/10/2006 ai nn. 17921 10474  
Note: Dati relativi al solo garage (fg 28 part 1065 sub 30)

**Titolare/Proprietario:** dal **28/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Guido Bevilacqua in data 28/09/2006 ai nn. 28827/19802 registrato Pordenone in data 03/10/2006 ai nn. 8009 1T trascritto a Pordenone in data 05/10/2006 ai nn. 17920 10473  
Note: Dati relativi al solo appartamento (fg 28 part 1065 sub 13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili, annessa stazione di servizio carburanti con magazzino e locali di servizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1973 al n. di prot. 34462/IV

Intestazione

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Rinnovo della lic. n. 34462 del 14/11/1973 relativa alla costruzione di un

fabbricato uso abitazioni civili, annessa stazione di servizio carburanti con magazzino e locali di servizio

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/04/1974 al n. di prot. 16260/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Rinnovo per la costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili, magazzino e locali di servizio dell'annessa stazione di vendita carburanti, autorizzato con n.o. 34462 del 14/11/73, rinnovato il 09/

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/11/1974 al n. di prot. 46133/IV

Intestazione

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Rinnovo per la costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili, magazzino e locali di servizio dell'annessa stazione vendita carburanti, autorizzato con n.o. 34462 del 14/11/73

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/05/1975 al n. di prot. 18081/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Proroga per la costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili, magazzino e locali di servizio dell'annessa stazione vendita carburanti, autorizzato con N.O. 34462 del 14/11/73

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/11/1975 al n. di prot. 42317/IV

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili, magazzino e locali di servizio dell'annessa stazione di servizio vendita carburanti

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/05/1977 al n. di prot. 11010/76/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasferimento della concessione n. 11010/76 del 25/5/77 relativa alla costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili magazzino e locali di servizio dalla soc  
L. al

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/11/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante al progetto autorizzato con concessione n. 11010 in data 25 maggio 1977 relativa alla costruzione di un edificio ad uso commerciale residenziale denominato cond.

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/06/1982

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante al progetto aut. il 25/5/77 relativo alla costruzione di un edificio res.le - comm.le denominato cond.

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/01/1983 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1983 al n. di prot. 20886

NOTE: Certificato di collaudo statico a firma del collaudatore ing. Ernesto Raffin datato 16/07/1982

### **7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'altezza interna media rilevata del garage al piano terra (sub. 30) è pari a m. 2,49, a fronte di una altezza interna concessionata di m. 2,40 con concessione per la esecuzione di opere in variante n. 24792/VIII del 17.01.1983.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria in base alla L. R. n. 27 del 30.12.2014

Descrizione delle opere da sanare: Altezza interna garage

sanatoria garage: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: L'irregolarità riguarda il solo garage.

Sentito l'ufficio Tecnico del Comune di Pordenone (PN), l'abuso risulta oggi sanabile in base alla L. R. n. 27 del 30.12.2014.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Lo stato dei luoghi rilevato dell'abitazione

(sub. 13), risulta lievemente differenziare con quanto concesso, rientrando comunque nella tolleranza consentita. Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del solo alloggio.

Per quanto concerne il garage (sub. 30), la non conformità è determinata da: l'altezza interna media rilevata è pari a m. 2,49, a fronte di una altezza interna concessa di m. 2,40 (concessione per la esecuzione di opere in variante n. 24792/VIII del 17.01.1983).

### 7.2 Conformità urbanistica:

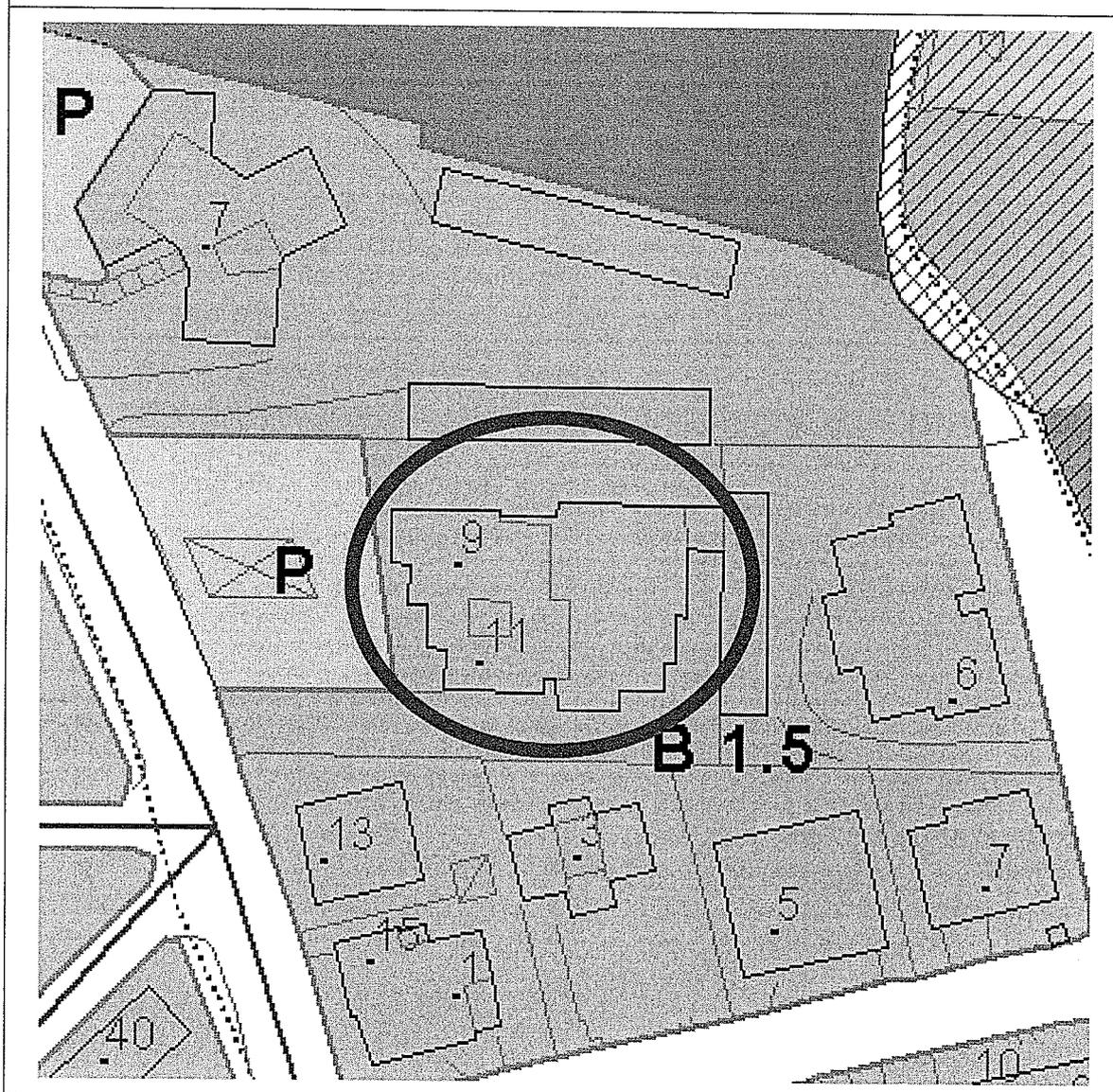
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC approvato con D.C.C. n° 48 DEL 22.11.2014 e pubblicato sul B.U.R. n. 53 del 31 dicembre 2014
Zona omogenea:	B 1.5 - Residenziali di Completamento Semiestensive
Norme tecniche di attuazione:	PARAMETRI EDIFICATORI L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; - Altezza massima: 12,00 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione residenziale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC

Nessuna.

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

## ESTRATTO PRGC



### Zone Omogenee B

 ZONA OMOGENEA "B" AD ATTUAZIONE DIRETTA

Descrizione :di cui al punto **Appartamento p. 4 (attico)**

Trattasi di un appartamento in Comune di Pordenone (PN) via Mestre n. 11 int. 11, sito al piano quarto (attico) di un fabbricato residenziale/commerciale denominato "Condominio Val Montanaja", costituito da n. 5 piani fuori terra.

L'accesso avviene da atrio comune con vano scala ed ascensore condominiale.

Accesso carroia e pedonale comune da via Mestre.

Il corpo di fabbrica su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato negli anni dal 1977 al 1982.

L'alloggio risulta così costituito:

- ingresso;
- cucina;
- soggiorno;
- disimpegno;
- n. 2 camere;
- bagno;
- terrazza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di                      - **Piena proprietà**

- Ulteriori Informazioni sul debitore: Separazione dei beni dal 28.09.2006

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147**

è posto al piano 4

L'edificio è stato costruito nel 1977-1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 int. 11 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,77 m

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 = p. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione, con necessarie opere di manutenzione ordinaria e con minima presenza di muffe nel bagno.

**Caratteristiche descrittive:**

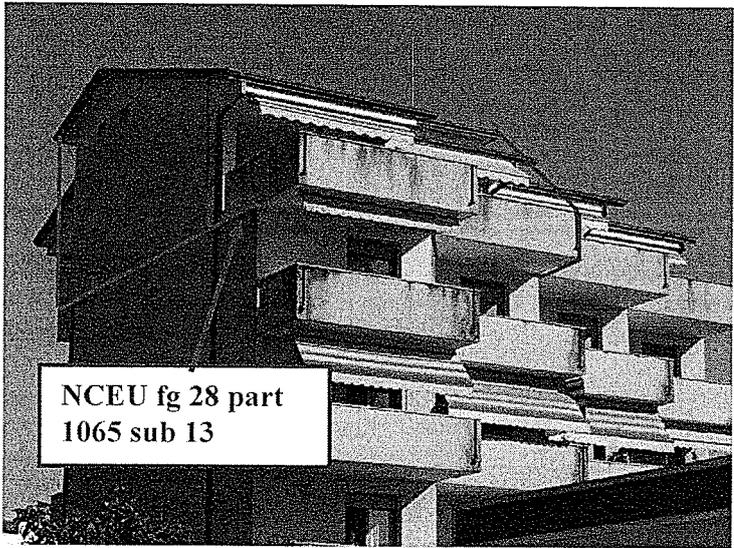
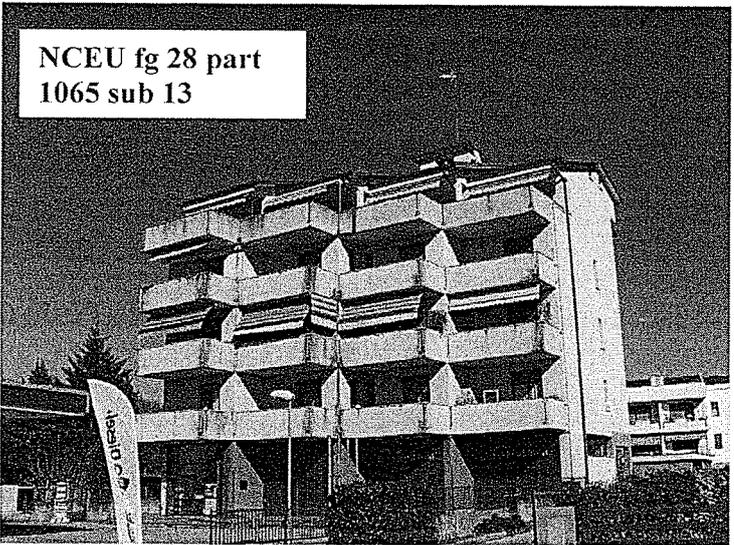
Caratteristiche strutturali:

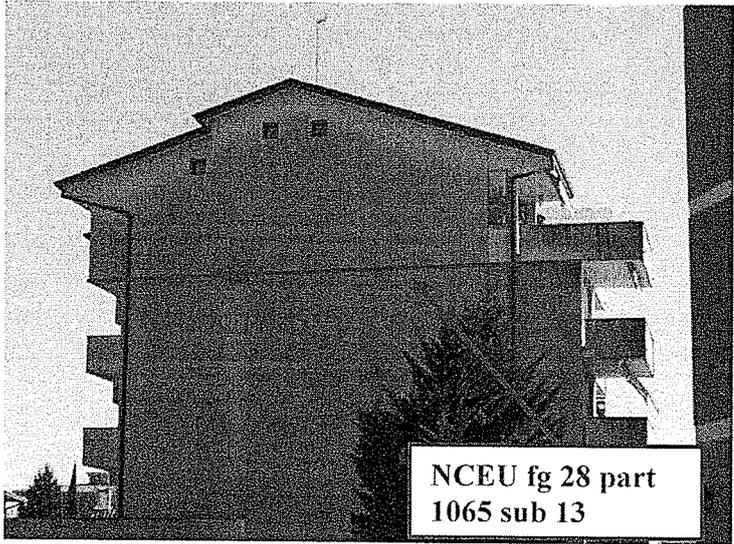
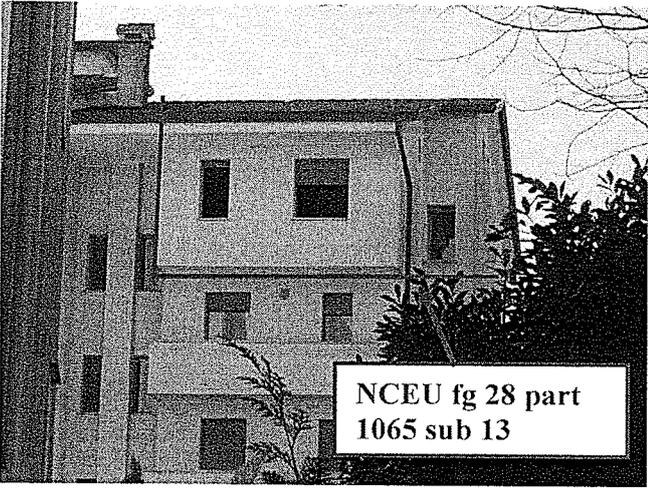
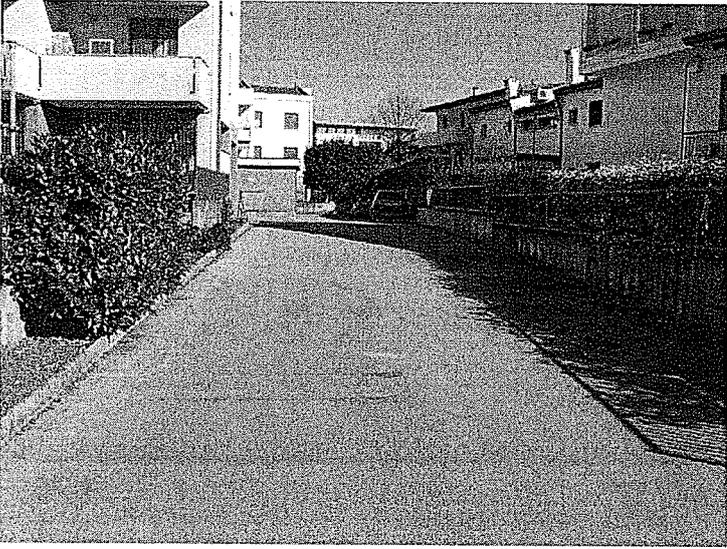
Componenti edilizie e costruttive:

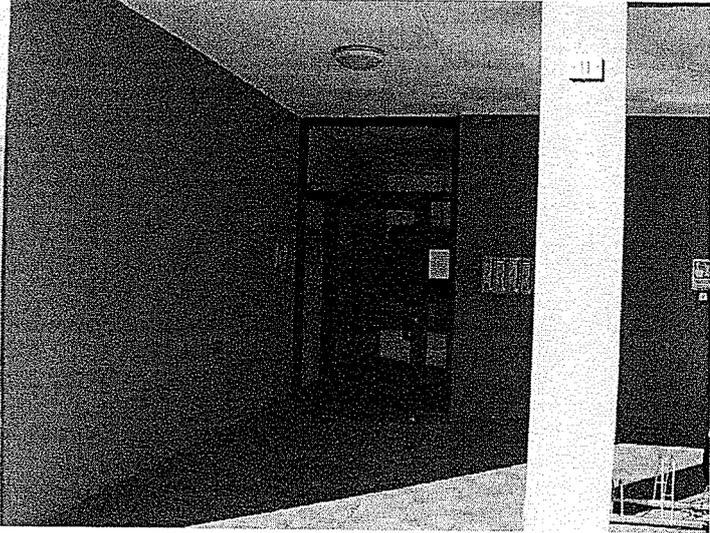
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Presenza di zanzariere avvolgibili.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Piastrelle gres</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Pavimentazione del terrazzo necessitano lavori di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Presenza di parquet nelle camere
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scala condominiale
Impianti:	
Ascensore	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Ascensore condominiale
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

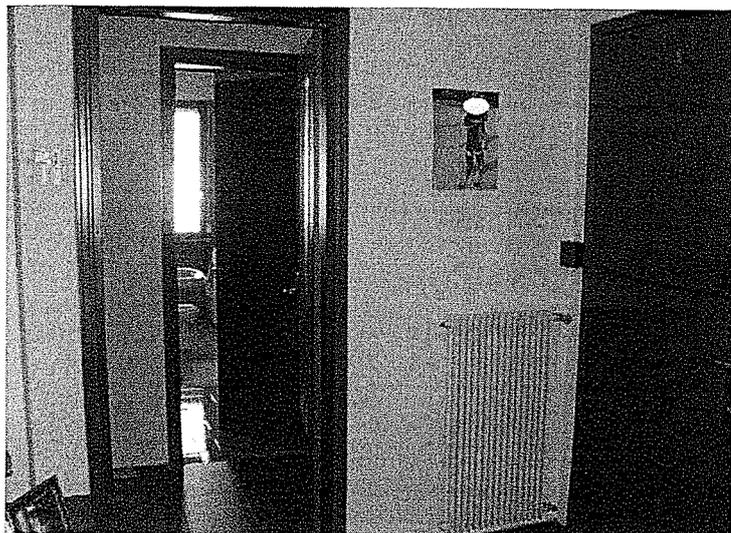
Fognatura	recapito: <b>fossa biologica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Impianto condominiale
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Rete condominiale
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termosifoni metallici</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Impianto con caldaia condominiale

Documentazione fotografica

	<p><b>Veduta esterna lato nord-ovest</b></p>
	<p><b>Veduta esterna lato sud-ovest</b></p>

 <p data-bbox="694 645 981 734">NCEU fg 28 part 1065 sub 13</p>	<p data-bbox="1102 459 1380 488">Veduta esterna lato nord</p>
 <p data-bbox="662 1131 949 1220">NCEU fg 28 part 1065 sub 13</p>	<p data-bbox="1110 1003 1369 1032">Veduta esterna lato est</p>
 <p data-bbox="1098 1525 1375 1601">Veduta accesso carraio e pedonale</p>	<p data-bbox="1098 1525 1375 1601">Veduta accesso carraio e pedonale</p>

 A black and white photograph showing a view into a dark, recessed area, likely an atrium or entrance. A white pillar is visible on the right side, and a light fixture is on the ceiling.	<p><b>Veduta atrio/ingresso condominiale</b></p>
 A black and white photograph of a dark, recessed elevator entrance. The walls are light-colored, and there are some electrical outlets or switches visible on the left wall.	<p><b>Veduta ascensore condominiale</b></p>
 A black and white photograph of a dark, recessed entrance door. To the left of the door is a small decorative object, and to the right is a small table with a vase or plant.	<p><b>Veduta portoncino ingresso</b></p>



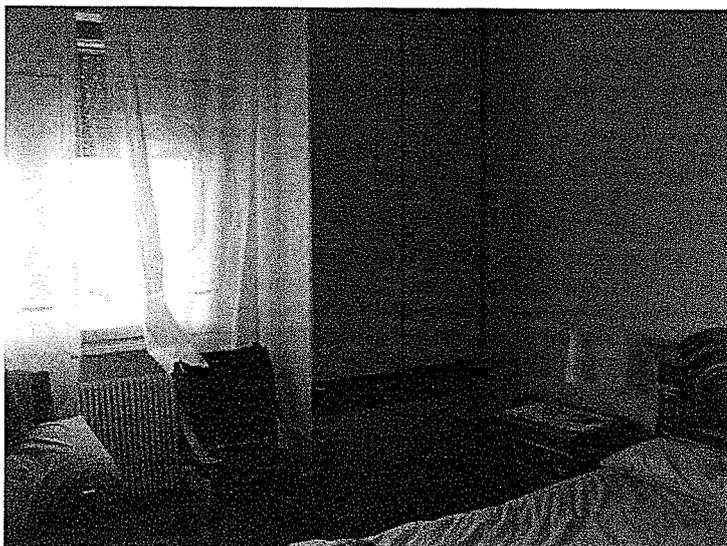
**Veduta ingresso**



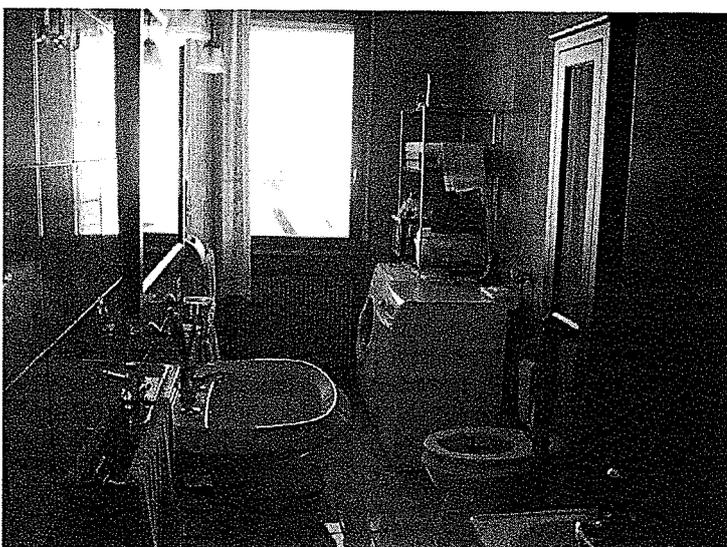
**Veduta soggiorno**



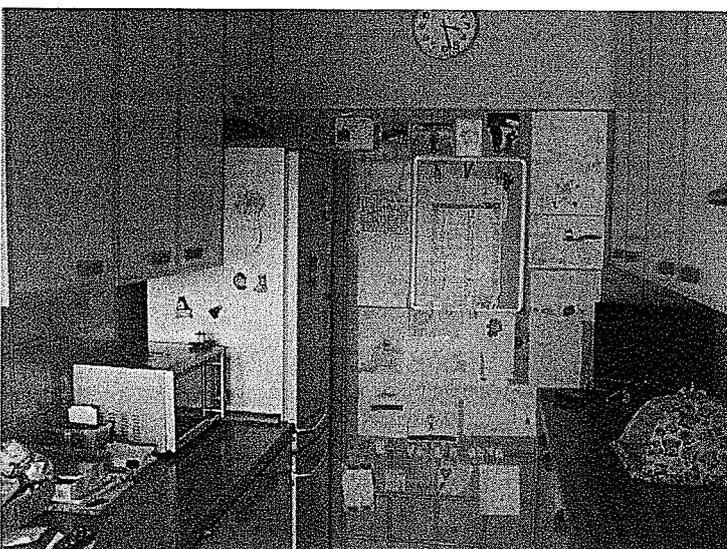
**Veduta camera**



**Veduta altra camera**



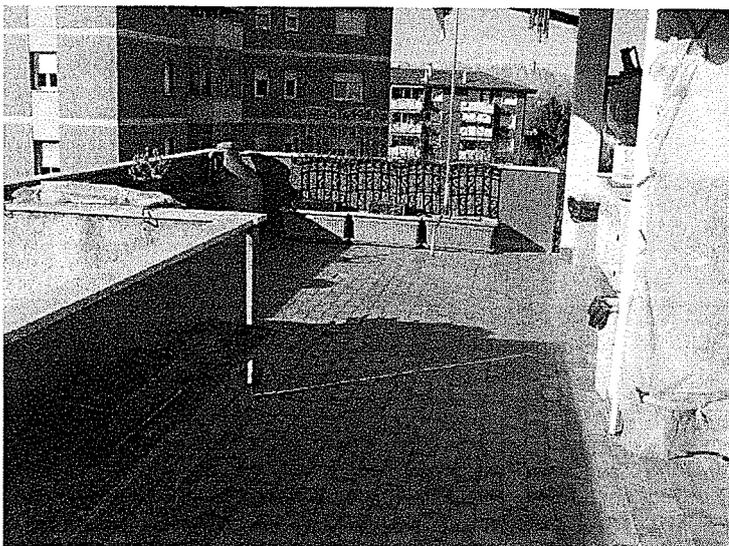
**Veduta bagno**



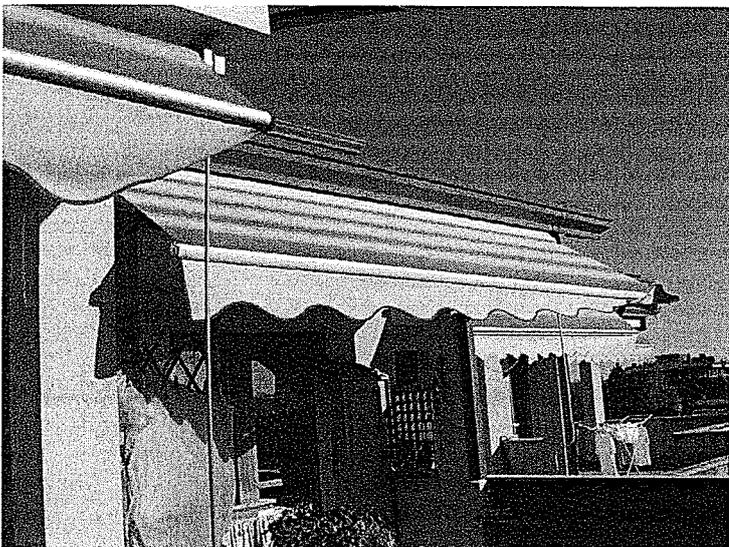
**Veduta cucina**



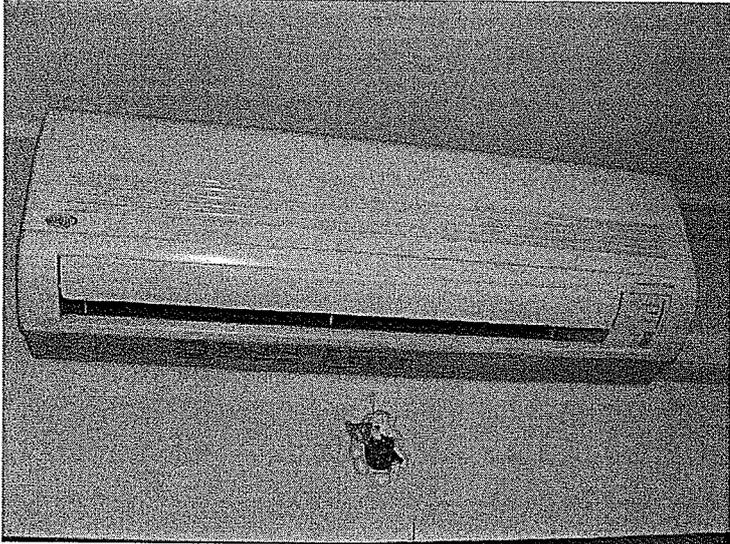
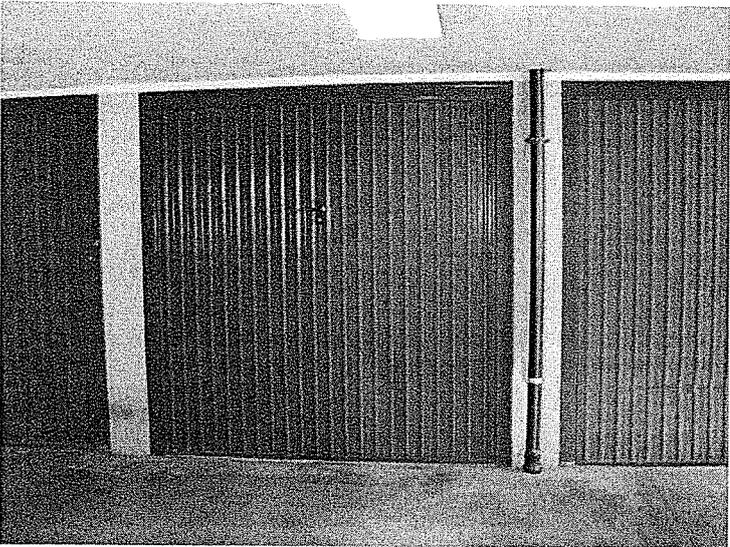
**Veduta terrazzo**



**Altra veduta terrazzo**



**Veduta tende avvolgibili  
terrazzo**

	<p><b>Veduta climatizzatore autonomo</b></p>
	<p><b>Veduta esterna garage</b></p>
	<p><b>Veduta garage</b></p>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote del progetto approvato con concessione per la esecuzione di opere in variante n. 24792/VIII del 17.01.1983.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	101,00	1,00	101,00
Terrazzo	sup reale lorda	46,00	0,33	15,00
		<b>147,00</b>		<b>116,00</b>

**Accessori:**

Appartamento intestazione: , partita foglio 28 particella 1065, subalterno 30, categoria C/6, p. 4 (attico).1 classe 5 consistenza 14 mq, superficie piano T rendita € 67,97,

Garage Derivante da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario  
Coerenze: Discrepanza altezza interna rilevata (h=2,49) rispetto alla scheda catastale (h=2,40)

Note: Con riferimento al punto 14) del quesito, si considera la difformità sopra citata non essenziale che non altera rendita e consistenza dell'unità immobiliare.

In tal senso si dichiara la regolarità catastale.

posto al piano terra composto da garage

Valore a corpo: € **12.000,00**

Note: L'altezza interna media rilevata è pari a m. 2,49, a fronte di una altezza interna concessionata di m. 2,40 con concessione per la esecuzione di opere in variante n. 24792/VIII del 17.01.1983.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che: - il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente; - l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare; - la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; - i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 6-8 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone OMI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Min.= 900 €/mq Max.= 1.350 €/mq

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento p. 4	con annesso Garage	116,00	147,00	126.500,00	126.500,00
				<b>126.500,00</b>	<b>126.500,00</b>

**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% )	€ 31.625,00
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:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	<b>€ 86.875,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

### 8.6 Regime fiscale della vendita

#### Allegati

All. 1\_schema di rilievo  
 All. 2.1\_estratto di mappa  
 All. 2.2\_visure  
 All. 2.3\_schede catastali  
 All. 3.1\_Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 34462-IV  
 All. 3.2\_Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 16260-IV  
 All. 3.3\_Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 46133-IV  
 All. 3.4\_Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 18081-IV  
 All. 3.5\_Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 42317-IV  
 All. 3.6\_Concessione prot. n. 11010-76-IV  
 All. 3.7\_Concessione n. 41443-IV  
 All. 3.8\_Concessione edilizia n. 24792-81-IV  
 All. 3.9\_Concessione edilizia n. 24792-VIII  
 All. 3.9\_Tav. 1  
 All. 3.9\_Tav. 2  
 All. 3.9\_Tav. 4  
 All. 3.9\_Tav. 5  
 All. 3.9\_Tav. 7  
 All. 3.9\_Tav. 8  
 All. 3.9\_Tav. 10  
 All. 3.9\_Tav. 11  
 All. 3.10\_Autorizzazione di abitabilità prot. n. 20886  
 All. 4\_attestato inesistenza provvedimenti sanzionatori  
 All. 5.1\_NTA  
 All. 5.2\_Estratto PRGC  
 All. 6\_atto di compravendita  
 All. 7\_estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio  
 All. 8\_spese condominiali  
 All. 9\_ispezione ipotecaria  
 All. 10\_APE

Data generazione:  
14-04-201522:34:10

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Colautti**



2.3

POSTALBARD  
F. 1065 S. 11

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO  
NUOVO CATASTRO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE  
Ditta Fabris, Giuseppe di A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Es



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. N. 31 OTT. 1983

Catastro del Fabbricato - Situazione al 20/02/2015 - Comune di PORDENONE (6888) - Foglio: 28 - Particella: 1065 - Subalterno: 1185 - VIA MESTRE, n. 11 piano: 4 interno: 10

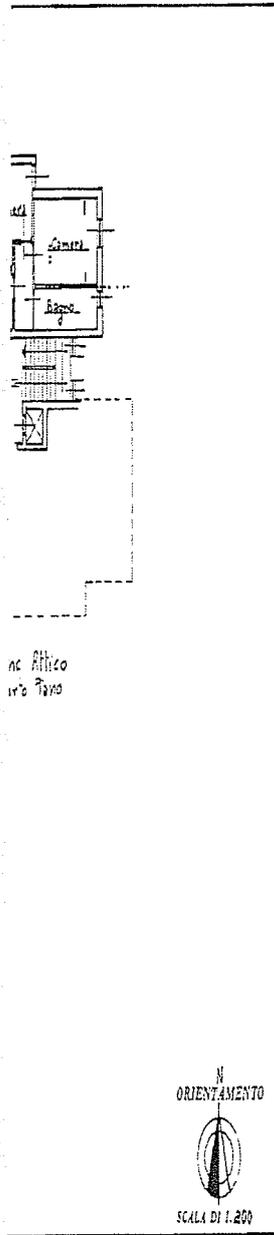
Ultima planimetria in: ...

Mod. B (Nuovo Corso Edificio Urbani)

DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
ALIZIO URBANO

Lire 50

Via Mestre, 11  
PORDENONE



Completato da Geom. Giuseppe Fabris  
Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Pordenone  
Data 13-9-1983  
Firma: Giuseppe Fabris







## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio residenziale

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	<b>18378-2013-PN-APE-DEF</b>	Validità	<b>09/12/2023</b>
Riferimenti catastali	<b>Sez.1 Foglio 28 Mappale 1065 Sub.13 Id.</b>		
Indirizzo edificio	<b>Via Mestre, n° 11 - CAP 33170 - Pordenone (PN)</b>		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	

Proprietà		Telefono	
Indirizzo		E-mail	

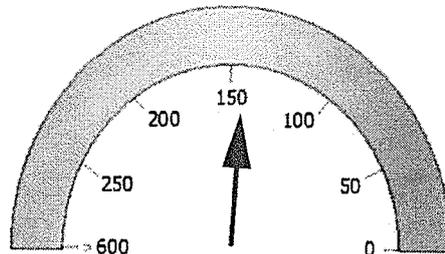
### 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

### 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

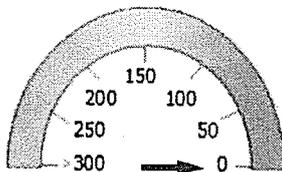
**EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>**  
28,55 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> anno

**PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE**  
96,10 kWh/m<sup>2</sup> anno

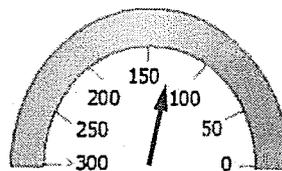


**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
140,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

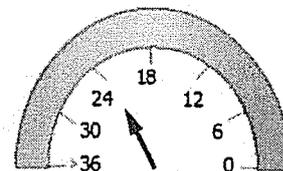
**Limite di legge (EPI)**  
85,01 kWh/m<sup>2</sup> anno



**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**  
disabilitato 0 kWh/m<sup>2</sup> anno



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
117,78 kWh/m<sup>2</sup> anno



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
22,22 kWh/m<sup>2</sup> anno

**4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)**

I     II    III    IV    V

**5. Metodologie di calcolo adottate**

**UNI-TS11300 parte 1/2 (DM 26.6.2009 all.3 punto 5.2.1 - indipendente dalla dimensione dell'edificio)**

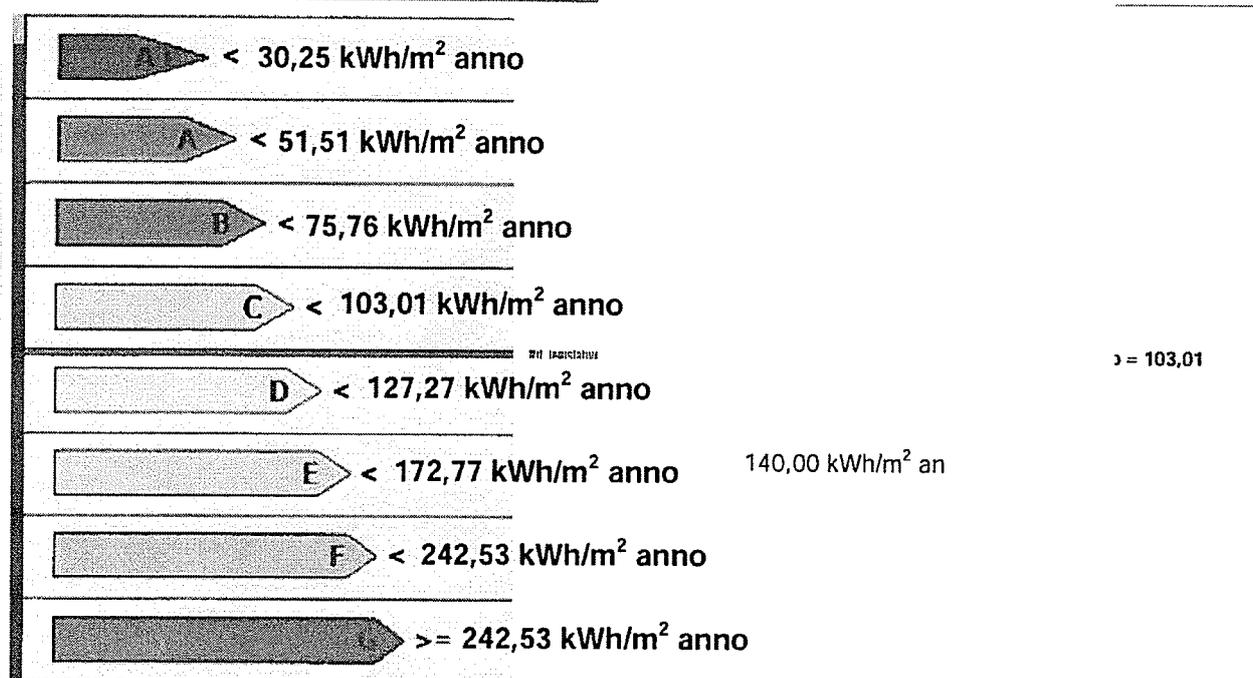
ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6 RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Cappotto parete esterna	105,53 / D	7
2) Cappotto parete esterna	96,10 / C	9

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE <sup>(2)</sup>	9 (<10 anni)
---	--------------

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO	
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Raffrescamento disattivato

Acqua calda sanitaria [X]



9 DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI	
<b>8.1 RAFFRESCAMENTO</b>	<b>8.2 RISCALDA</b>
Indice energia primaria(Epe)	Indice energia primaria (EPI)
Indice energia primaria di legge	Indice energia primaria di legge d.lgs 192/05)
Indice involucro (Epe, invol)	Indice involucro EPI, invol)
Rendimento impianto	Rendimento medio stagionale impianto(h <sub>p</sub> )
Fonti rinnovabili	Fonti rinnovabili

8.3 ACQUA CALDA SANITARIA

Indice energia primaria(EPacs) 22,22 kWh/m² anno

Fonti rinnovabili kWh m² anno

75,52

## 9. NOTE

Metodo di calcolo qualità involucro estivo - A. Metodo basato sulla determinazione dell'indice di prestazione termica dell'edificio per il raffrescamento (E<sub>pe,inv</sub>)

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	<b>Fabbricato in condominio</b>			Foto dell'edificio (non obbligatoria) 
Tipologia costruttiva	<b>Struttura intelaiata in c.a.</b>			
Anno di costruzione	<b>1980</b>	Numero di appartamenti	<b>12</b>	
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	<b>353,20</b>	Superficie utile S (m <sup>2</sup> )	<b>89,84</b>	
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	<b>259,61</b>	Zona climatica/GG	<b>E / 2459</b>	
Rapporto S/V	<b>0.735</b>	Destinazione d'uso	<b>E. 1 (1)</b>	

## 11. IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	<b>1988</b>	Tipologia	<b>Caldaia aria soffiata</b> **
	Potenza nominale (kW)	<b>7,53</b>	Combustibile	<b>Metano</b>
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	<b>1988</b>	Tipologia	<b>Caldaia aria soffiata</b> **
	Potenza nominale (kW)	<b>7,53</b>	Combustibile	<b>Metano</b>
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

## 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>	<b>Non rintracciabile</b>		
<b>Ordine/collegio di appartenenza</b>			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
<b>Progettista/i impianti</b>	<b>Non rintracciabile</b>		
<b>Ordine/collegio di appartenenza</b>			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE			
Costruttore	Non rintracciabile		
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Direttore/i lavori	Non rintracciabile		
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente / Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	MAURO GOFFREDO		
Indirizzo	VIA REVEDOLE 3 SCALA B Pordenone (PN)	Telefono/e-mail	0434.536092 / mauro.goffredo@pec.eppi.it
Titolo	Perito Industriale	Ordine/Iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati - Provincia di Pordenone - n. 319
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore MAURO GOFFREDO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA:</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75</p>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOGGETTI UOCHI
1) 16/10/2013 - Visione generale elementi e pianta appartamento

16. DATI D'INGRESSO	
Progetto energetico	Rilevo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	sopralluogo, infissi misurati con tecnologia laser.

17. SOFTWARE	
Denominazione	EC700 V 4.00
Prodotto	Edilclima S.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300 fornito da CTI).	
Certificato di conformità alla norma UNI TS 11300 parte 1, parte 2 e parte 4 ai sensi del D.P.R. 59/2009	

Data di emissione  
09/12/2013

Firma del tecnico

.....  
mato digitalmente da.  
MAURO GOFFREDO

**ALLEGATO 2 - Raccomandazioni - Descrizioni intervento complete**

6 RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Cappotto parete esterna sp 12 cm e sottofiestra	105,53 / D	7
2) Cappotto parete esterna sp 12 cm e sottofiestra + soffitto	96,10 / C	9
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE<sup>(2)</sup></b>	<b>96,10 / C kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	<b>9 (&lt;10 anni)</b>