

---

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

promossa da: **Unicredit S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **126/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
06-05-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Antonino Nicita**  
Codice fiscale:  
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone  
Telefono: 0434540416  
Fax: 0434540416  
Email: [ing.nicita@alice.it](mailto:ing.nicita@alice.it)  
Pec: [antonino.nicita@ingpec.eu](mailto:antonino.nicita@ingpec.eu)

Beni in **Fontanafredda (Pordenone)**  
via dei Mille n.19

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo Civile.**  
sito in Fontanafredda (Pn), via Dei Mille n.19

**Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si allegano i documenti prodotto dal Comune di Fontanafredda allegato 8.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Fontanafredda:

Intestazione: foglio 44, particella 342, sub 6, indirizzo via Dei Mille 19, categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5 vani, rendita € 497.09.

Derivante da:

atto pubblico del 07/10/2005, repertorio 1192/715, Rogante Notaio Vuolo Paolo, trascritto a Pordenone in data 12/10/2005 ai nn. 17266/11028.

atto di rettifica Catastale del 5/11/2014, registrato a Pordenone, ufficio atti privati, in data 18-11-2014 al n 9728 1T.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 136.89/1000.

Confini: a nord-est: con affaccio su spazio condominiale;

a sud- ovest: con appartamento al sub 5, corpo scala e con affaccio su spazio condominiale;

a nord-ovest: con affaccio su spazio condominiale;

a sud- est: con appartamento al sub 4, con corpo scala e con affaccio

su spazio condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale dei luoghi è difforme dallo stato dei luoghi in quanto non è rappresentato un terrazzo a livello chiuso a veranda.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale dopo aver effettuato il ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dei luoghi tramite la demolizione e il trasporto a rifiuto della veranda.

Aggiornamento planimetria catastale: € 700,00.

Oneri Totali: € 700,00.

Non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Garage.**

**sito in Fontanafredda (Pn), in via Dei Mille n.19**

**Quota e tipologia del diritto**

Note: A causa di un errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 (registrato il giorno 11/10/2005 al n. 8434-1T e tr.tto il 12-10-2005 ai nn. 17266/11028), il locale garage di proprietà degli eredi della signora (venditori) è stato erroneamente individuato con il subalterno 11 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda, e attribuito ai signori

(compratori) quando in realtà è correttamente individuato con il sub. 8 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda. E' seguito quindi un atto di rettifica catastale registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1T.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Ufficio Provinciale di Pordenone dei servizi Catastali (cfr. allegato 1f microfilm) accertando che catastalmente il garage è stato sempre individuato dal sub. 8.

**L'errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 ( seguito da un atto di rettifica catastale redatto dallo stesso Notaio e registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1T) ha avuto come conseguenza una difformità tra la descrizione attuale del garage e quella contenuta nel pignoramento ( dati catastali, superficie).**

**Descrizione nel Pignoramento del garage:**

Catasto Urbano di Fontanafredda foglio 44, particella 342, subalterno 11, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria

C/6, classe 1, superficie 12 mq.

**Descrizione attuale del bene il garage:**

Catasto Urbano di Fontanafredda foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.

Intestazione: \_\_\_\_\_ e

Derivante da: atto di rettifica Catastale del 5/11/2014, registrato a Pordenone, ufficio atti privati, in data 18-11-2014 al n 9728 1T.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,21/1000.

Confini:

a nord-est: con sub 7 proprietà [redacted] o suoi aventi causa e spazio condominiale; a sud- ovest: con spazio condominiale; a nord- ovest: con sub 9 proprietà [redacted] o suoi aventi causa e spazio condominiale; a sud- est: con spazio condominiale.

Conformità catastale:

Si dichiara che la planimetria catastale della particella 342, subalterno 8, è conforme allo stato dei luoghi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (ad eccezione della rete fognante). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sito in Fontanafredda (Pordenone),

Immobile Libero (parzialmente arredato)

Note: Al momento del sopralluogo l'appartamento non risultava occupato da nessuno, dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il Comune di Fontanafredda risulta che la famiglia risulta espatriata in Inghilterra dal 11/05/2012.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome degli esecutati in qualità di "dante causa".

**Identificativo corpo: Garage sito in Fontanafredda (Pordenone) foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.**

Immobile Libero

Note: Al momento del sopralluogo il garage non risultava occupato da nessuno, dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il Comune di Fontanafredda risulta che la famiglia risulta espatriata in Inghilterra dal 11/05/2012.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome degli esecutati in qualità di "dante causa".

#### **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 della procedura:**

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro derivante da atto di mutuo -  
Importo ipoteca: € 402.000 - Importo capitale: € 134.000

rogito notaio Paolo Vuolo in data 07/10/2005 ai nn. 1193/719  
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data  
12/10/2005 ai nn. 17267/4083.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

- Ipoteca Nessuna

Note: A causa di un errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 (registrato il giorno 11/10/2005 al n. 8434-1T e tr.tto il 12-10-2005 ai nn. 17266/11028), il locale garage di proprietà degli eredi della signora (venditori) è stato erroneamente individuato con il subalterno 11 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda, e attribuito ai signori

(compratori) quando in realtà è correttamente individuato con il sub. 8 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda. E' seguito quindi un atto di rettifica catastale registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1t.

Per cui l'ipoteca grava erroneamente sul un subalterno 11 invece che sul subalterno 8.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage, foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 30/05/2014 ai nn. 6035/4612

verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19-05-2014 al numero di repertorio 829/2014.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

- Pignoramento: nessuno

NOTA: A causa di un errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 (registrato il giorno 11/10/2005 al n. 8434-1T e tr.tto il 12-10-2005 ai nn. 17266/11028), il locale garage di proprietà degli eredi della signora

(venditori) è stato erroneamente individuato con il subalterno 11 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda, e attribuito ai signori

(compratori) quando in realtà è correttamente individuato con il sub. 8 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda. E' seguito quindi un atto di rettifica catastale registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1t.

Per cui il pignoramento grava erroneamente sul un subalterno 11 invece che sul subalterno 8.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage, foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.**

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:

**Identificativo corpo: Abitazione sifa in Fontanafredda (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (abitazione): circa euro 650

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: la situazione debitoria dell'esecutato si è così evoluta:

- 31/05/2012 - € 0.00 (aveva pagato tutte le spese)
- 31/05/2013 - € 940,24 saldo a debito
- 31/05/2014 - € 1.659,96 saldo a debito
- 28/02/2015 - € 2.252,01 saldo a debito

**Millesimi di proprietà:** 136,89/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il C.T.U ha accertato che non è conforme a quanto previsto dal D.M. 14 luglio 1989 n. 236.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** corte esterna, locale caldaia (in disuso), pozzo per l'approvvigionamento idrico, locale autoclave.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Il C.T.U ha accertato presso il Tribunale Civile di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo: Garage sito in Fontanafredda (Pordenone) , foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : circa euro 50

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: la situazione debitoria dell'esecutato si è così evoluta:

- 31/05/2012 - € 0,00 (aveva pagato tutte le spese)
- 31/05/2013 - € 77,00 saldo a debito
- 31/05/2014 - € 135,93 saldo a debito
- 28/02/2015 -€ 184,41 saldo a debito

**Millesimi di proprietà:** 11,21/1000.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Il C.T.U ha accertato presso il Tribunale Civile di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** quota 100/100, dal **06/10/1976 al 28/11/2004 proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Bruscio in data 06/10/1976 trascritto a Pordenone in data 25/10/1976 ai nn. 18192 mod.II.

**Titolare/Proprietario:** quota 100/100, dal **29/11/2004 al 06/10/2005 proprietario** In forza della successione trascritta a Pordenone in data 09/09/2005 ai nn. 15333/9830.

**Titolare/Proprietario:** quota 100/100, dal **07/10/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vuolo Paolo in data 07/10/2005 repertorio 1192/715, Rogante Notaio Vuolo Paolo, trascritto a Pordenone in data 12/10/2005 ai nn. 17266/11028.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile**

Note: A causa di un errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 (registrato il giorno 11/10/2005 al n. 8434-1T e tr.tto il 12-10-2005 ai nn. 17266/11028) . il locale garage di proprietà degli eredi della signora (venditori) è stato erroneamente individuato con il subalterno 11 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda, e attribuito ai signori

(compratori) quando in realtà è correttamente individuato con il sub. 8 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda. E' seguito quindi un atto di rettifica catastale registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1T. L'errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons

del 07-10-2005 rep. n. 1192 ( seguito da un atto di rettifica catastale redatto dallo stesso Notaio e registrato in data 15-11-2014 al n. 9728 IT) ha comportato che esiste una difformità fra la descrizione attuale del garage sub 8 e quella contenuta nel pianoamento sub. 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in **in Fontanafredda (Pordenone)**, sito in **via dei mille n.19.**

**Identificativo:** licenza di costruzione per lavori edili n.10 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1975 al n. di prof. [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1976 al n. di prof. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile ed al Garage

## 7 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: E' stata chiusa tramite una veranda una terrazza a livello.

smontaggio e trasporto a rifiuto della veranda: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sito in Fontanafredda (Pordenone) ,

folgio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.

### 8 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 63 del 22.1.2014
Zona omogenea:	BI residenziale di completamento semi intensiva
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.9 mc/mq
Rapporto di copertura:	40% mq/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stato dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regularizzabili mediante: ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: E' stata chiusa tramite una veranda un terrazzino a livello che costituiva un affaccio dell'appartamento sul cortile interno.

Note: E' stato chiuso, tramite una veranda, un terrazzino a livello che costituiva un affaccio dell'appartamento sul cortile interno.

Il C.T.U. ha svolto delle indagini presso il Comune di Fontanafredda, accertando che il prospetto dell'appartamento è difforme rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune, mentre la difformità della pianta del primo piano non è stato possibile rilevarla in quanto agli atti esiste una sola pianta denominata pianta piano tipo, per i due piani fuori terra.

Il C.T.U. ha svolto ulteriori indagini presso l'archivio notarile dove ha accertato che nell'atto ultraventennale di provenienza è riporta la planimetria del piano primo in cui figura l'accesso dell'appartamento in oggetto al terrazzino (cfr.

allegato 7 atto di provenienza del 12-07-1976). A Giudizio del C.T.U. è necessario il ripristino dei luoghi in quanto la presentazione di una Scia in Sanatoria per regolarizzare la veranda non è praticabile perché sul terrazzino si affaccia la finestra del vano scala.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

Garage: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sito in Fontanafredda (Pordenone) , foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.**

Descrizione (di cui al punto **Abitazione di tipo Civile**)

L'appartamento è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Fontanafredda, in una zona dotata di tutti i servizi.

L'appartamento per civile abitazione è sito al primo piano (secondo fuori terra) di una palazzina composta da due piani fuori terra (cfr. allegato 6 foto da n°. 1 al n°. 10). L'appartamento è composto da tre vani (sala, vano 1, vano 2) più accessori (cucina, bagno, disimpegno, atrio, ripostiglio). La superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento) è di circa mq. 89. L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: cucina avente superficie netta pari a 9,1 mq (cfr. allegato 6 foto n° 15, 16 ), (sala) avente superficie netta pari a 17,2 mq (cfr. allegato 6 foto n° 17, n° 18), vano 1 avente superficie netta pari a 15,2 mq (cfr. allegato 6 foto n° 19 e 20), bagno avente superficie netta pari a 5,4 mq (cfr. allegato 6 foto n° 21 e 22), vano 2 avente superficie netta pari a 16,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 23, 24), atrio avente superficie netta pari a 5,8 mq (cfr. allegato 6 foto n. 25), disimpegno avente superficie netta pari a 2,5 mq (cfr. allegato 6 foto n. 25), ripostiglio avente superficie netta pari a 1,9 mq (cfr. allegato 6 foto n. 30), l, e lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale composta da tre balconi (aventi superficie totale di circa 10 mq) e una cantina posta al piano seminterrato (mq 6,8) (cfr. allegato 6 foto da 26 a 29 e da 31 a n. 33). L'altezza utile degli ambienti dell'appartamento è di circa m 2.67.

• Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 1975, ha struttura portante in muratura e soai in latero cemento, esposizione a est, ad ovest a nord e a sud.

Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

Costituiscono parti comuni:

- 1) la corte ha superficie di circa 1350 mq e costituisce bene comune (cfr. allegato 6 foto n. 44 e 45);
- 2) il locale centrale termica posto al piano seminterrato (cfr. allegato 6 foto n.

47 e 48). La centrale termica condominiale era in disuso e non più funzionante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **89**

è posto al piano primo (secondo fuori terra).

L'edificio è stato costruito nel 1975 ha un'altezza interna di circa 2,67

E' composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio così come il corpo scala sono in sufficienti condizioni.

- Finiture interne ed impianti: l'appartamento presenta le pareti interne tinteggiate con idropitture; la pavimentazione dell'abitazione, ad eccezione delle due camere, è stata realizzata con mattonelle in monocottura ceramica, le camere hanno pavimento in parquet con posa a mosaico; il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica fino ad un'altezza di 2,60 m; la superficie non residenziale (balconi) è pavimentata con mattonelle in monocottura ceramica. Gli infissi interni, in sufficienti condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, in legno hanno tutti i doppi vetri ad eccezione di quelli della sala che hanno vetro singolo ma presentano un doppio infisso in

alluminio verso l'esterno, gli avvolgibili sono in pvc e sono in sufficienti condizioni. L'impianto elettrico è sotto traccia, è dotato di salvavita; l'impianto idrico è sotto traccia. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo ma privo di certificazione è stato installato nel 1995 ed è composto da una caldaia della Baltur modello primavera cab21s ione e da radiatori in acciaio la caldaia è dotata di libretto d'impianto che riporta interventi di manutenzione negli anni 2003, 2004, 2005, 2008. la caldaia ha un potenza termica nominale al focolare 27 Kw ed era alimentata dal gas di rete. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli impianti è da definirsi nel complesso sufficiente.

L'appartamento risulta in parte arredato.

Il C.T.U. ha accertato la presenza di:

- macchie, che interessano il muro e l'intradosso del solaio del vano 1 e della cucina e del vano 2, probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:-

Infissi esterni

materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **sufficienti**.

Infissi interni

tipologia: **a battente**, materiale: **legno lammurato**, condizioni: **sufficienti**.

Pavim. Interna

materiale: **vario**, condizioni: **sufficienti**.

Scale

posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **marmo**, condizioni: **sufficienti**.

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

- Note: Caldaia installata il 31-07-1995 potenza al focolare 27,0 kw, alimentazione Metano. L'ultima manutenzione risulta stata effettuata il 23-09-2008.

Elettrico

tipologia: **sotto traccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**.

- Note: Impianto privo di certificazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
		89,00		89,00

Descrizione : **Garage sito in Fontanafredda (Pordenone) foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq.**

L'errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 ( seguito da un atto di rettifica catastale redatto dallo stesso Notaio e registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1T) ha avuto come conseguenza una difformità tra la descrizione attuale del garage (sub 8) e quella contenuta nel pignoramento ( sub. 11) :

Il garage di forma rettangolare ha ingresso dal cortile interno. Il garage ha una superficie catastale di 13 mq, ed è collegato all'abitazione tramite spazi condominiali un corridoio ed il corpo scala interno.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
100/100 di l Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**  
100/100 d - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 13

è posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 dell'elenco immobili di interno, ha un'altezza interna di circa 2.2 m

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1

#### Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

### 8.2

#### Fonti di informazione:

Catasto di Fontanafredda, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fontanafredda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Fontanafredda, Parametri medi di zona per abitazione (€/mq.) 1.100, garage (€/mq.) 700.

**8.3 Valutazione corpi:**

A causa di un errore nell'atto pubblico del Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 07-10-2005 rep. n. 1192 (registrato il giorno 11/10/2005 al n. 8434-1T e tr.tto il 12-10-2005 ai nn. 17266/11028) , il locale garage di proprietà degli eredi della signora (venditori) è stato erroneamente individuato con il subalterno 11 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda, e attribuito ai signori

(compratori)

quando in realtà è correttamente individuato con il sub. 8 della particella 342, foglio 44 del Catasto Fabbricato del Comune di Fontanafredda. E' seguito quindi un atto di rettifica catastale registrato in data 18-11-2014 al n. 9728 1t. Per cui il pignoramento grava erroneamente sul subalterno 11 invece che sul subalterno 8.

**In conseguenza di quanto su detto si presentano all'Ill.ma S.V. due ipotesi di vendita: la prima riguarda sia l'abitazione che il garage, la seconda riguarda solo l'abitazione.**

**I ipotesi**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	foglio 44, particella 342, subalterno 6, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani	89,00	89,00	97.700,00	97.700,00
Garage	foglio 44, particella 342, subalterno 8, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq	13	13	9060,87	9060,87

106.760,87 106.760,87

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:	€ 26.690,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.419,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 77.451,87  
in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto (l ipotesi) nello stato di "libero": € 77.500,00

**Il ipotesi**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	foglio 44, particella 342, subalterno 6, indirizzo via dei Mille n. 19, sezione censuaria Fontanafredda, categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5 vani	89,00	89,00	97.700,00	97.700,00
				97.700,00	97.700,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:	€ 24.425,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.312,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 70.763,00  
in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto (l ipotesi) nello stato di "libero": € 71.000,00

**Allegati**

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
  - a) planimetria catastale dell'appartamento; b) planimetria catastale del garage sub 8; c) planimetria catastale del garage sub 11; d) visure catastali; e) mappa f) microfilm.
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:

- a) al Sindaco del Comune di Fontanafredda; b) all'Ufficiale dello Stato Civile;
- 3) verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (cinquanta foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) una licenza di costruzione per lavori edili; b) una licenza di abitabilità.
- 7) atti di provenienza:
  - a) un atto di provenienza del 12-07-1976; b) un atto di provenienza del 07-10-2005; c) un atto di rettifica Catastale del 05-11-2014.
- 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile, una visura del cittadino;
- 9) un attestato di prestazione energetica;
- 10) una scrittura Privata locazione e due risposte dell'Agenzia delle Entrate.

Data generazione:

16-03-2015

L'Esperto alla stima

**Ing. Antonino Nicita**



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

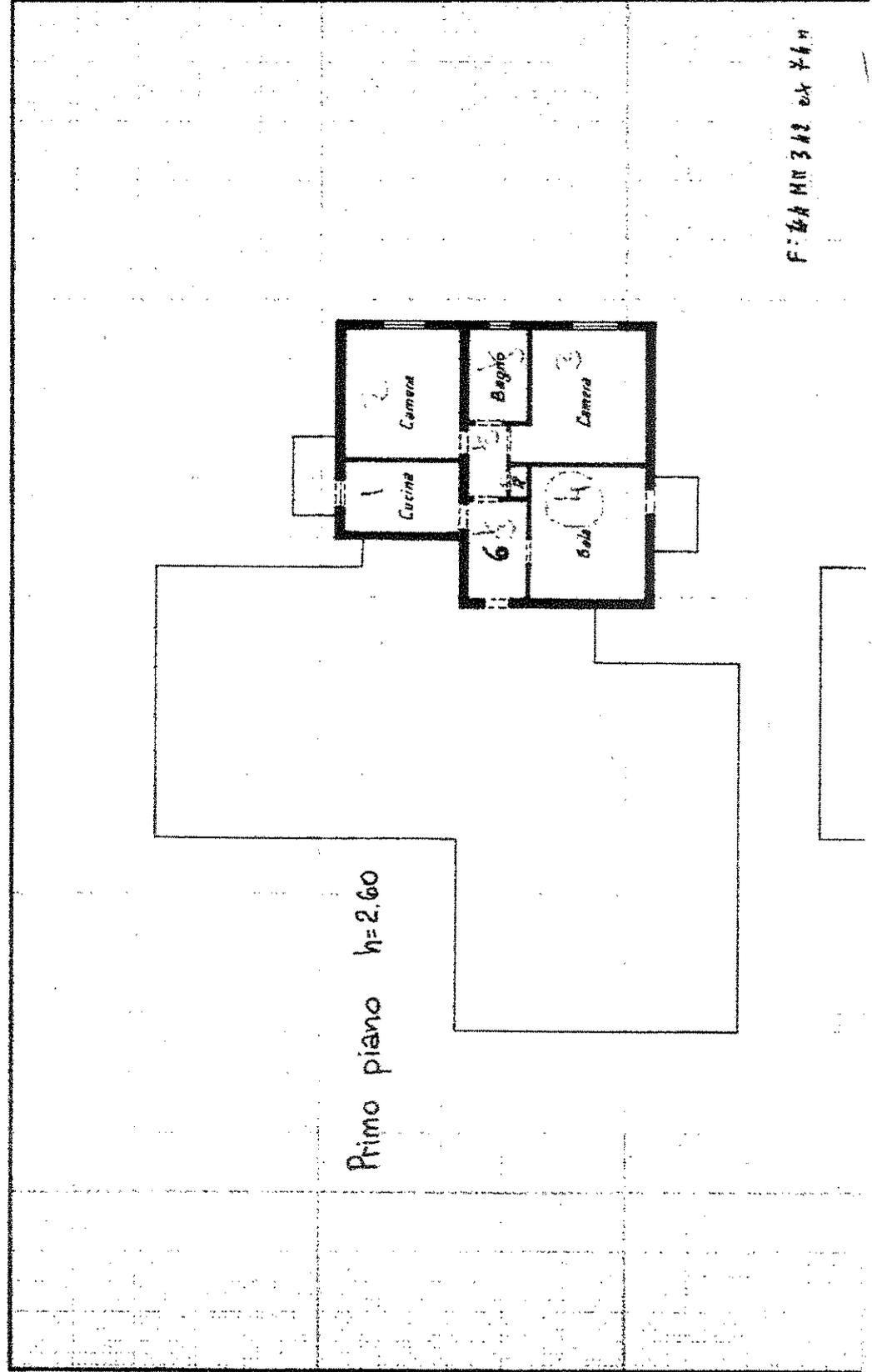
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1959, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fontanafredda Via IV novembre - Off. agenzia Pivetta

Dato

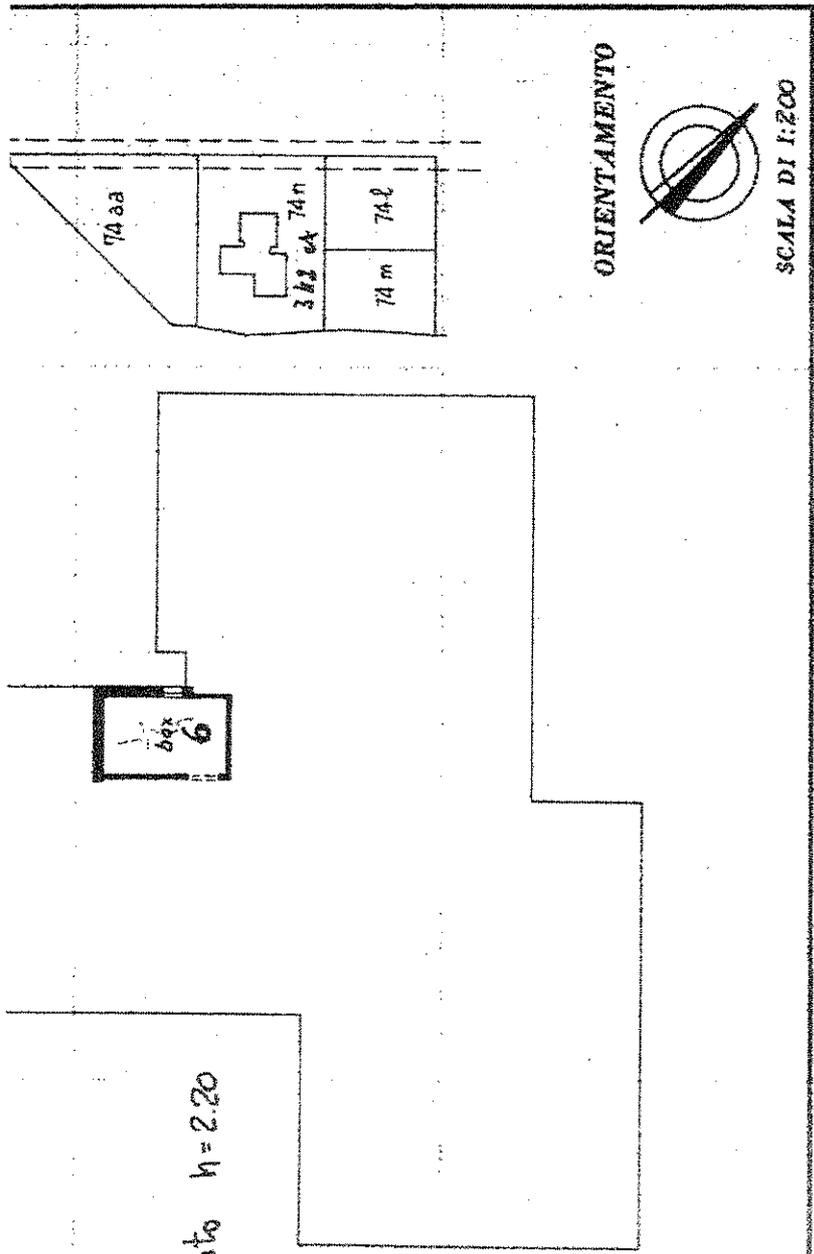
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



F. 204 M. 342 ca. 26 m

19  
att. - Situazione al 03/02/2005 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 44 Particella: 342 - Subaltemp: 6 >

Seminterrato h = 2.20



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

15 GIU 1976

DATA

PROT. N°

Compilata dal ~~geom. Luciano Trevisan~~  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Pordenone n. 460

DATA 31-5-76

Firma: *Luciano Trevisan*

STAMPATO IN ITALIA

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 319



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

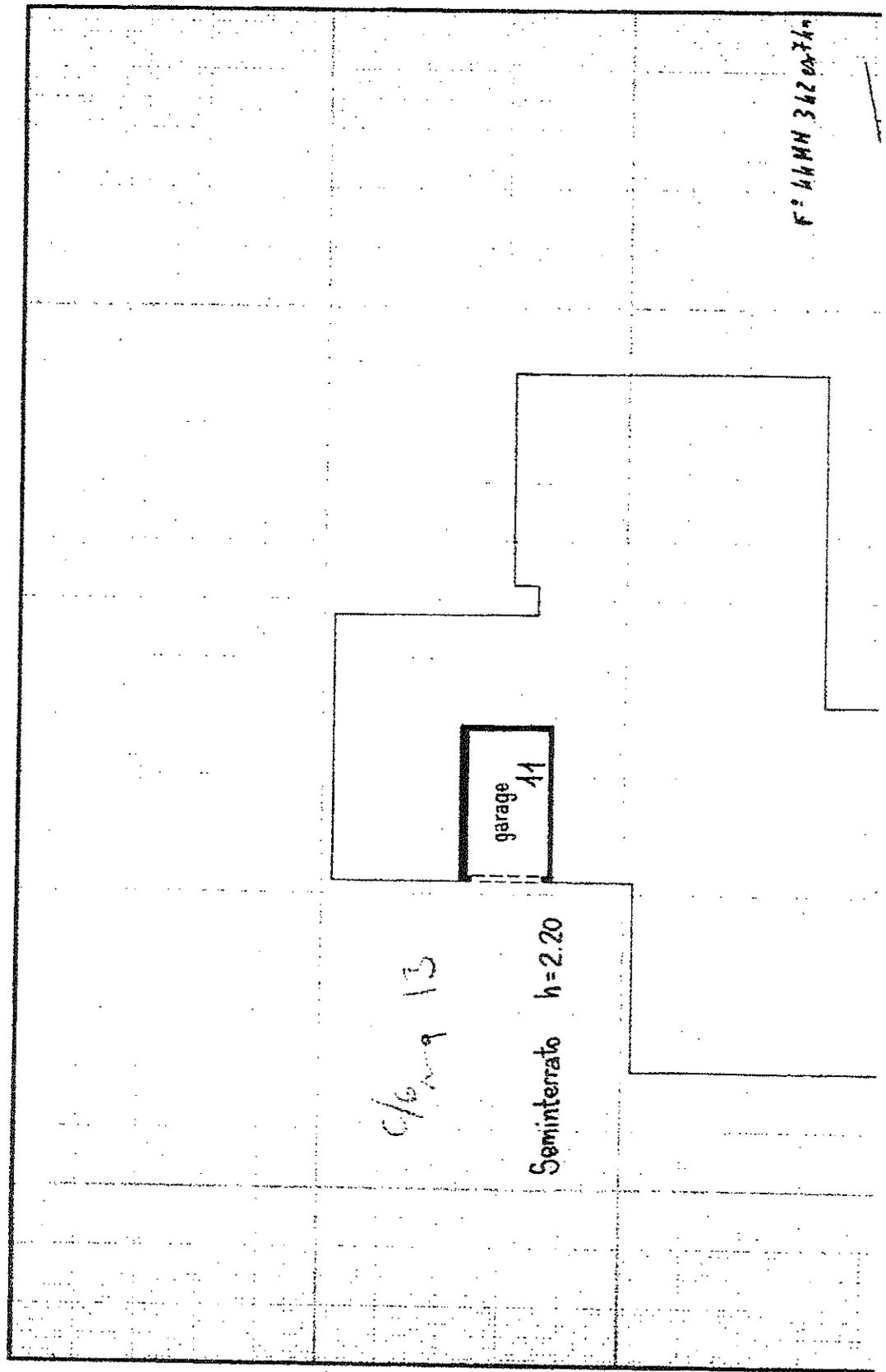
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1939, N. 659)

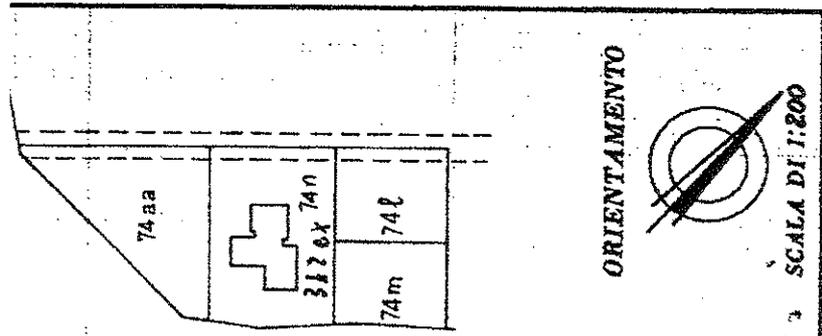
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fontanafredda Via IV novembre - Infiltrazione Pivetta

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Porolemone.



8 > FONTANAFREDDA(D670) - < Foglio: 44 Particella: 342 - Subalterno



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 GIU 1976  
PROT. N° 1244

Compilata dal geom. Luciano  
(Firma, nome e cognome del tecnico)  
Trevisan  
 Iscritto all'Albo dei geom. Psometri  
 della Provincia di Portogruaro  
 DATA 31-5-76  
 Firma: Luciano Trevisan

Ufficio Catastrale

MODULARIO  
F. - Col. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
**15**

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

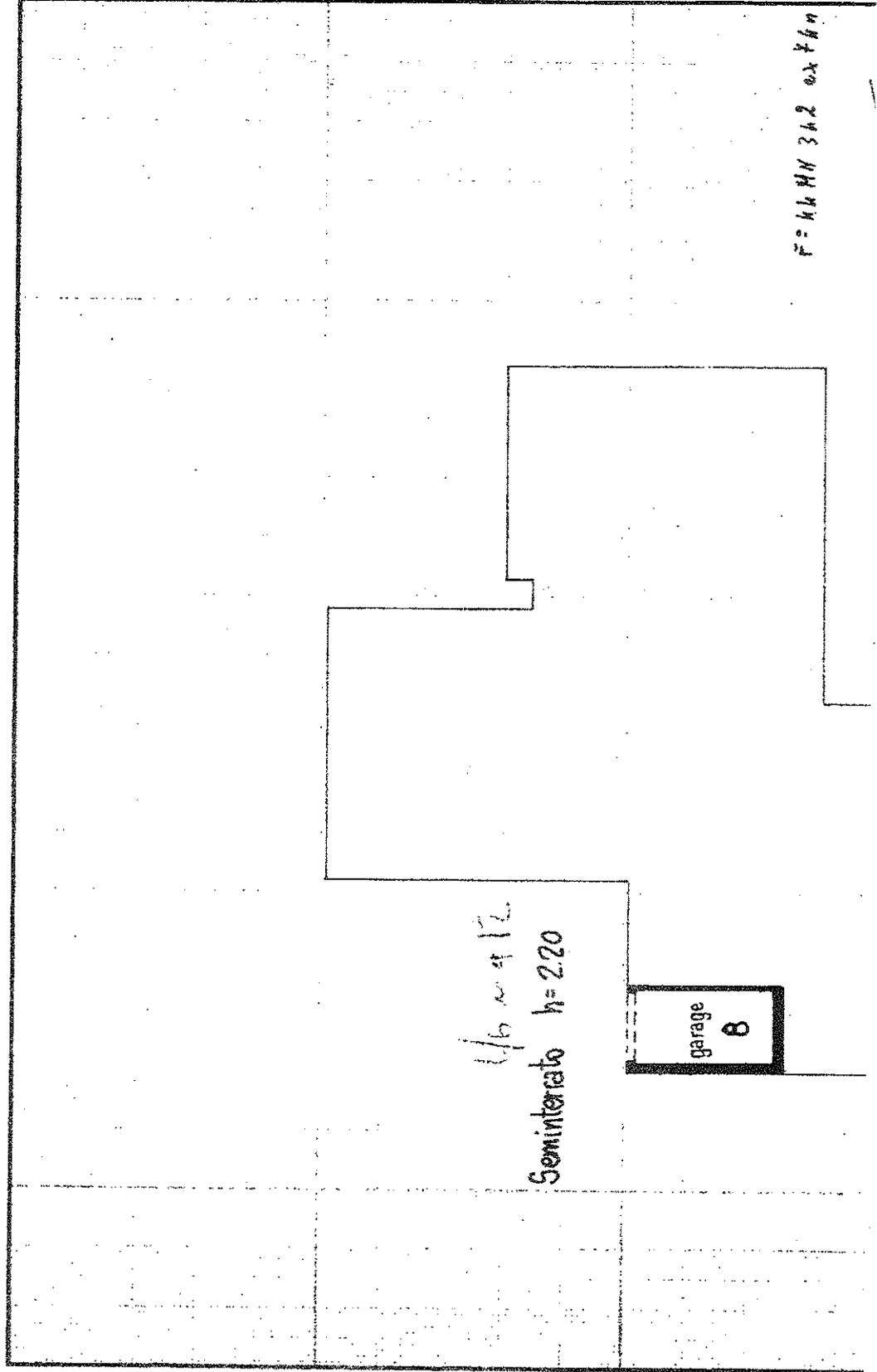
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fontanafredda

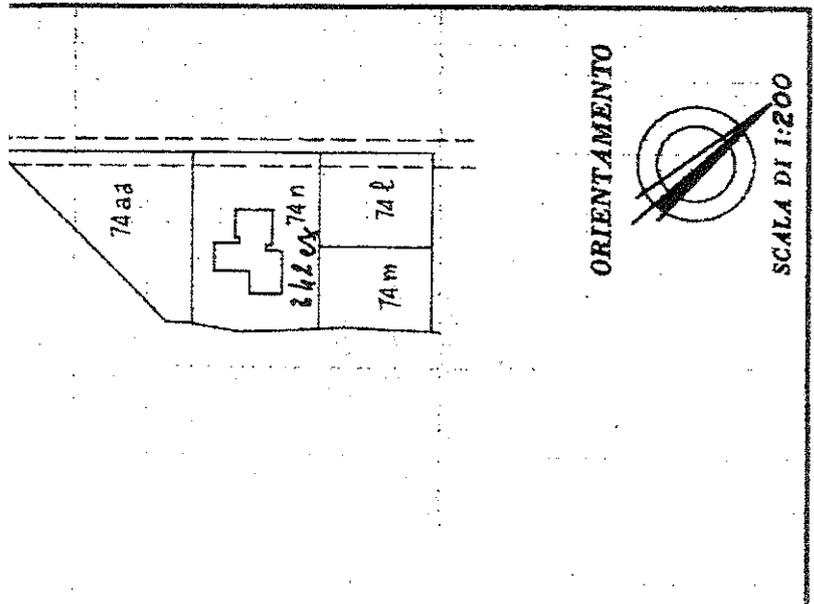
Via IV novembre - Lotteggiamento Fivetta

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Fontanafredda



Fontanafreda (D670) - Comune di Fontanafreda (D670) - Foglio 4 Particella 342 - Subalterno 11 >



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 03 1976  
PROT. N° 1333

Compilata dal geom. Luciano Trevisan  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone n° 450.  
 DATA 31-5-76  
 Firma: [Signature]

ISTITUTO REGIONALE DELLO STATO



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 03/02/2015 - Ora: 08.34.50 Segue  
Visura n.: PN0012773 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2015

Dati della richiesta	Comune di FONTANA FREDDA ( Codice: D670)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 44 Particella: 342 Sub.: 6

## INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Cens. Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		44	342	6			A/2	1	5,5 vani	Euro 497,69 L. 962,500
Indirizzo: VIA DEL MILLE n. 19 piano: S1-I; Partita: 1300 Mod.58										

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Cens. Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		44	342	6			A/2	1	5,5 vani	L. 643
Indirizzo: VIA DEL MILLE n. 19 piano: S1-I; Partita: 1300 Mod.58										

### Situazione degli intestati dal 05/11/2014

DATI ANAGRAFICI										
1	[REDACTED]									CODICE FISCALE
2	[REDACTED]									DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 9496. I/2014 in atti dal 20/11/2014 Repertorio n. 6224 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trase. n.11028/2005										



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 03/02/2015 - Ora: 08.34.50 Segue  
Visura n.: PN0012773 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2015

## Situazione degli intestati dal 05/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/11/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/11/2014
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/11/2014
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/11/2014
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 05/11/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/11/2014 Trascrizione n. 9496/2014 in atti dal 20/11/2014 Repertorio n. 6224 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: Sede:			

## Situazione degli intestati dal 07/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05/11/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05/11/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 11028.1/2005 in atti dal 12/10/2005 Repertorio n. 1192 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n. 9496/2014			

## Situazione degli intestati dal 29/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 07/10/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 07/10/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 07/10/2005
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 07/10/2005
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 07/10/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2004 n. 3041.1/2005 in atti dal 06/05/2005 (protocollo n. PN0053712) Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1016 n. 57 del 02/05/2005 SUCC. IN MORTE DI [REDACTED]			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/11/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2685

Tributi erariali: Euro 1,00



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2015 - Ora: 08.34.50 Fine

Visura n.: PN0012773 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2015

Visura ordinaria

Richiedente: NICITA ANTONINO

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2015

Data: 11/03/2015 - Ora: 09.27.07 Segue

Visura n.: PN0026540 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di FONTANAFREDDA ( Codice: D670)

Provincia di PORDENONE

Catasto Fabbricati Foglio: 44 Particella: 342 Sub: 8

INTESTATI

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
2 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 18/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	44	342	8	Cens.	Zona	C/6	I	13 m <sup>2</sup>	Euro 28,20	VARIAZIONE del 18/02/2002 n. 4255.1/2002 in atti dal 18/02/2002 (protocollo n. 37229) VAR. DI CLASSE
Indirizzo VIA DEI MILLE n. 19 piano: S1;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	44	342	8	Cens.	Zona	C/6	T	13 m <sup>2</sup>	Euro 28,20 L. 54,600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA DEI MILLE n. 19 piano: S1;											
Notifica Partito 1300 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	44	342	8	Cens.	Zona	C/6	T	13 m <sup>2</sup>	L. 41	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA DEI MILLE n. 19 piano: S1;											



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/03/2015

Data: 11/03/2015 - Ora: 09:27:07 Fine

Visura n.: PN0026540 Pag: 2

Notifica Partita Mod.58 -

## Situazione degli intestati dal 05/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**DATI DERIVANTI DA** [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 9496/1/2014 in atti dal 20/11/2014 Repertorio n. 6224 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: [REDACTED]  
[REDACTED] CORDENONS Registrazione. Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi, da esaminare) Rettificata trasc. n.11028/2005

## Situazione degli intestati dal 18/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/11/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/11/2014

**DATI DERIVANTI DA** [REDACTED] RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/02/2005 n. 943.1/2005 in atti dal 18/02/2005 (protocollo n. PN0018616) Registrazione. Sede: ERRATA INTESTAZIONE

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 18/02/2005

**DATI DERIVANTI DA** [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6440

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: NICITA



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2015 - Ora: 08.36.10 Segue  
Visura n.: PN0012775 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2015

Dati della richiesta	Comune di FONTANAFREDDA ( Codice: D670)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 44 Particella: 342 Sub.: 11

### INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

### Unità immobiliare dal 18/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		44	342	11			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Euro 26,03	VARIAZIONE del 18/02/2002 n. 4258 L/2002 in atti dal 18/02/2002 (protocollo n. 37232) VAR. DI CLASSE
Indirizzo: VIA DEI MILLE n. 19 piano: S1;											

### 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		44	342	11			C/6	U	12 m <sup>2</sup>	Euro 26,03 L. 50.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA DEI MILLE n. 19 piano: S1;											
Notifica: Partita 1296 Mod.58											

### Situazione dell'unità immobiliare 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		44	342	11			C/6	U	12 m <sup>2</sup>	L. 38	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA DEI MILLE n. 19 piano: S1;											



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2015

Data: 03/02/2015 - Ora: 08.36.11 Segue  
Visura n.: PN0012775 Pag: 2

Notifica  Partita 1296 Mod.58

### Situazione degli intestati dal 05/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/06/1987

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/11/2014 Trascrizione n. 9496/2014 in atti dal 20/11/2014 Repertorio n.: 6224 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: Sede:

### Situazione degli intestati dal 07/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05/11/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05/11/2014

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 11028.1/2005 in atti dal 12/10/2005 Repertorio n.: 1192 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n. 9496/2014

### Situazione degli intestati dal 16/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 07/10/2005

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/02/2005 n. 934.1/2005 in atti dal 17/02/2005 (protocollo n. PN0018158) Registrazione: Sede: ERRATO INTESTAZIONE

### Situazione degli intestati dal 29/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 16/02/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 16/02/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 16/02/2005
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 16/02/2005
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 16/02/2005

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2004 n. 3041.1/2005 in atti dal 06/05/2005 (protocollo n. PN0033712) Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1016 R: 57 del 02/05/2005 SUCC. IN [REDACTED]

### Situazione degli intestati dal 30/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/1987 n. 8267.1/2014 in atti dal 30/12/2014 (protocollo n. PN0155738) Registrazione: Sede: AGG. DIITA IST.155661-14

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 03/02/2015 - Ora: 08.36.11 Fine  
 Visura n.: FN0012775 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2015

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/11/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/11/2004

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2685

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: NICITA ANTONINO



# ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

(ai sensi del comma 2, dell'articolo 8, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive mm. e ll.)

Il presente documento non costituisce attestato di prestazione energetica ai sensi del medesimo decreto.

## Edifici residenziali

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

Riferimenti catastali	Comune di Fontanafredda, foglio 44 mappale 342 sub. 6				
Indirizzo edificio	Fontanafredda, Via dei Mille n. 19, Fontanafredda (PN)				
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>

### 1.1 EDIFICIO

Tipologia edilizia	Palazzina Piccola		
Tipologia costruttiva	Struttura Portante in muratura		
Anno di costruzione	1976	Numero di appartamenti	6
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	275,355	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	73,729
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	292,999	Zona climatica/GG	E/2367
Rapporto S/V	1,064	Destinazione d'uso	E.1(1)

### 1.2 IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	1995	Tipologia	Caldaia murale a METANO
	Potenza nominale (kW)	27,6	Combustibile	Metano
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	1995	Tipologia	Caldaia murale con accumulo
	Potenza nominale (kW)	27,6	Combustibile	Metano
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	0/0	Combustibile	

### 1.3 PROPRIETÀ

Proprietà	[REDACTED]	Telefono	
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	

### 1.4 PROGETTAZIONE

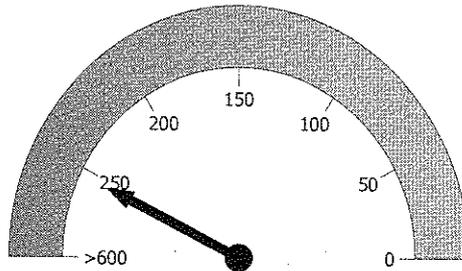
Progettista/i architettonico	geom. Trevisan Luciano		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

### 1.5 COSTRUZIONE

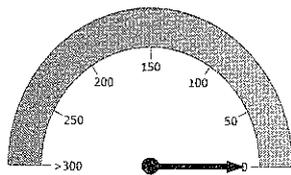
Costruttore	[REDACTED]		
Indirizzo	Ranzano di Fontanafredda	Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

## 2. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

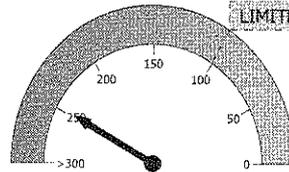
**EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>**  
54,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno



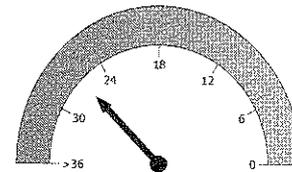
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
273,5 kWh/m<sup>2</sup>anno



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



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
247,1 kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
26,5 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 3. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

3.1 RAFFRESCAMENTO		3.2 RISCALDAMENTO		3.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EP <sub>e</sub> )	0,0	Indice energia primaria (EP <sub>i</sub> )	247,1	Indice energia primaria (EP <sub>acs</sub> )	26,5
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/05)	96,3	Indice energia primaria limite di legge	
Indice involucro (EP <sub>e, invol</sub> )	0,7	Indice involucro (EP <sub>i, invol</sub> )	198,6	Indice involucro	
Rendimento impianto	---	Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>g</sub> )	80,4%	Rendimento impianto	
Fonti rinnovabili	0,0	Fonti rinnovabili	0,0	Fonti rinnovabili	0,0

## 4. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	192,0 kWh/m <sup>2</sup> anno / F	9
Sostituzione generatore di calore	267,0 kWh/m <sup>2</sup> anno / F	3
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>F</b>	<b>12</b>

**5. CLASSIFICAZIONE PROPOSTA****Classe energetica proposta: G****5.1 Metodologie di calcolo adottate**

Norme UNI/TS 11300

D.M. 26/06/2009 - Allegato A - paragrafo 6.1

**5.2 QUALITÀ INVOLUCRO PROPOSTA  
(RAFFRESCAMENTO)****I****II****III****IV****V****6. NOTE**

Esecuzione Immobiliare

**7. TECNICO ABILITATO**

Nome e cognome / Denominazione	Nicita Antonino		
Indirizzo	via Zara 45	Telefono/e-mail	3392605154 antonino.nicita@ingpec.eu
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscrizione	Ordine degli ingegneri della provincia di Pordenone
Ruolo rispetto all'edificio			

**8. DATI DI INGRESSO**

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità			

**9. SOFTWARE**

Denominazione	Namirial Termo v2	Produttore	Namirial
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 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			
Certificato di conformità alle norme UNI/TS 11300 parte 1 e parte 2 n° 003 del 31/08/2009 e alla norma UNI/TS 11300 parte 4 n° 029 del 26/07/2012 in base al regolamento di applicazione fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			

Ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii. il presente ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data asseverazione del Tecnico abilitato \_\_\_\_\_

Firma del tecnico

Data asseverazione del Direttore dei lavori \_\_\_\_\_

Firma del tecnico