

---

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **169/2014**  
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 001**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Fabrici**  
Codice fiscale:   
Partita IVA:  
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
Telefono: 0434208607  
Fax:  
Email: [info@fabrici.it](mailto:info@fabrici.it)  
Pec: [antonio.fabrici@geopec.it](mailto:antonio.fabrici@geopec.it)

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **Visinale**  
Via Visinale Centro, 44/A

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La documentazione ipo-catastale ex art.567 c.p.c., costituita dalla relazione notarile, riporta gli estremi catastali errati (mappale n.769 invece di n.759) e l'ufficio di trascrizione del pignoramento del Territorio di Treviso invece di Pordenone.

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.

sito in frazione: Visinale, Via Visinale Centro, 44/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2 [redacted]

[redacted] foglio 3, particella 759, subalterno 2, indirizzo Via Visinale Centro, 44, piano 1-2, sezione censuaria Pasiano, categoria A/2, classe 1, consistenza 7.5, rendita € 639,12

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Visinale, Via Visinale Centro, 44/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2 [redacted]  
[redacted] foglio 3, particella 759, subalterno 2, indirizzo Via Visinale  
Centro, 44, piano 1-2, sezione censuaria Pasiano, categoria A/2, classe 1, consistenza  
7,5, rendita € 639,12

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

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

L'immobile è collocato in zona semicentrale lungo la via di collegamento tra il nucleo di Visinale e il centro abitato di Cecchini di Pasiano.

**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. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Prata, PASIANO.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Abitazione

sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone),

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo:** Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone),

Occupato da [redacted] 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 UNICREDIT S.P.A. contro [redacted]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2014 ai nn. 7573/5745

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 10.07.2014 ai  
nn. 7573/5745. Favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., sede Roma. Contro: [redacted]

[redacted] proprietari per quota di 1/2  
ciascuno. Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati F.3 n.759 sub 2 e  
4.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted]

[REDACTED]  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2014 di nn. 7573/5745  
Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 10.07.2014 di  
nn. 7573/5745. Favore di: UNICREDIT BANCA S.P.A., sede Roma. Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari per quota di 1/3  
ciascuno. Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati F.3 n.759 sub 2 e  
4.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

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 UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: € 200000 - Importo capitale: € 100000  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2005 di nn. 9706/2242  
Note: Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 08.06.2005 di nn.9706/2242.  
Importi: Ipoteca euro 200.000,00 - Capitale euro 100.000,00. Favore di:  
UNICREDIT BANCA S.P.A., sede Bologna. Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari per quota di 1/3 ciascuno

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: € 200000 - Importo capitale: € 100000  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2005 di nn. 9706/2242  
Note: Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 08.06.2005 di nn.9706/2242.  
Importi: Ipoteca euro 200.000,00 - Capitale euro 100.000,00. Favore di:  
UNICREDIT BANCA S.P.A., sede Bologna. Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari per quota di 1/3 ciascuno

**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

4.2.2 Pignoramenti:  
Nessuna.

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  
sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato  
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: G  
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato  
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Deposito  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone).  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna  
Millesimi di proprietà: Non Specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato  
Attestazione Prestazione Energetica non presente  
Indice di prestazione energetica: Non Specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato  
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] pieno proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 2/3. [redacted] usufruttuaria per 2/3, da ante ventennio in forza di: dal al 11/05/2005 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Pierluigi Romagnoli in data 26/11/1963 ai nn. 9217 registrato a Pordenone in data 12/12/1963 ai nn. 1480

**Titolare/Proprietario:** [redacted] coniugi in comunione legale di beni proprietari per quota di 1/2 ciascuno dal 11/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito Guido Bevilacqua in data 10/05/2005 ai nn. 25269/17054 trascritto a Pordenone in data 08/06/2005 ai nn. 9705 6269

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**Titolare/Proprietario:** [redacted] pieno proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 2/3. [redacted] usufruttuaria per 2/3, da ante ventennio in forza di: dal al 11/05/2005 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Pierluigi Romagnoli in data 26/11/1963 ai nn. 9217 registrato a Pordenone in data 12/12/1963 ai nn. 1480

**Titolare/Proprietario:** [redacted] coniugi in comunione legale di beni proprietari per quota di 1/2 ciascuno dal 11/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito Guido Bevilacqua in data 10/05/2005 ai nn. 25269/17054 trascritto a Pordenone in data 08/06/2005 ai nn. 9705 6269

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in frazione: **Visinale, Via Visinale Centro, 44/A**  
**Identificativo:** Licenza di costruzione per lavori edili  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Riatto di casa rurale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 24/01/1969 al n. di prot. 2/2  
Abitabilità/agibilità in data 21/11/1969 al n. di prot. 4397  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

sito in frazione: **Visinale, Via Visinale Centro, 44/A**  
**Identificativo:** Concessione Edilizia in Sanatoria  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: Opere eseguite in parziale difformità dalla licenza edilizia n° 2/2 del 24-01-1969  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/03/2006 al n. di prot. 6546  
Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in frazione: **Visinale, Via Visinale Centro, 44/A**  
**Identificativo:** Licenza di costruzione per lavori edili  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Riatto di casa rurale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 24/01/1969 al n. di prot. 2/2  
Abitabilità/agibilità in data 21/11/1969 al n. di prot. 4397  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in frazione: **Visinale, Via Visinale Centro, 44/A**  
**Identificativo:** Concessione Edilizia in Sanatoria  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: Opere eseguite in parziale difformità dalla licenza edilizia n° 2/2 del 24-01-1969  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/03/2006 al n. di prot. 6546  
Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 48 del 03/10/2002
Zona omogenea:	"B1" Di completamento intensiva
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, 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 sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 48 del 03/10/2002
Zona omogenea:	"B1" Di completamento intensiva

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:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
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:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

#### Descrizione (di cui al punto **Abitazione**)

Appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato bifamiliare. La costruzione risale al 1969 e successivamente nell'anno 2009 è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria per regolarizzare il fabbricato. La distribuzione interna al piano primo è composta da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, tre camere, un bagno e un terrazzo. Mentre al piano secondo troviamo una soffitta suddivisa in quattro locali adibiti a depositi e ripostigli. Troviamo inoltre un locale bagno. All'esterno del fabbricato troviamo una porzione di corte ad uso esclusivo utilizzata a giardino. La struttura portante è con telai in calcestruzzo, solai in latero-cemento e copertura in muretti e tavelloni con soprastante manto in tegole portoghesi. Le finiture sono le seguenti: pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate, nelle camere troviamo pavimenti in tozzetti di legno massello tipo rovere. Le pareti sono intonacate al civile e i



serramenti sono in legno naturale con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con corpi scaldanti a radiatori. Il piano secondo è stato suddiviso in quattro locali che mantengono la destinazione a soffitta, oltre ad un bagno. Dette opere sono da considerarsi difformi rispetto il progetto e la sanatoria autorizzate. Si possono sanare mediante ricorso alla Segnalazione Certificata inizio Attività in sanatoria. Tenuto conto del costo per la richiesta di sanatoria e dell'obolazione pari a € 258 si stima un costo complessivo per regolarizzare l'immobile pari ad € 1000.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **172.15**  
è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 1969 ristrutturato nel 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero 44 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.80  
E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	172.15	1.00	172.15
		<b>172.15</b>		<b>172.15</b>

**Accessori:**

Descrizione :Magazzini e locali di deposito [C2]di cui al punto Deposito

Deposito posto al piano piano del fabbricato in adiacenza con l'appartamento oggetto di pignoramento. L'accesso al deposito avviene dall'esterno attraverso il cortile del fabbricato mediante una scala mobile. La distribuzione interna è costituita da un unico ampio locale. La struttura portante è con muratura, intonacata e copertura con travetti in legno e manto di copertura in coppi. L'unità immobiliare è priva di impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 29  
è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero 44 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,80

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	29,00	0,30	8,70
		<b>29,00</b>		<b>8,70</b>

Accessori:

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

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritta e quota
	Abitazione	172,15	172,15	111.897,50	111.897,50
	Deposito	8,70	29,00	5.655,00	5.655,00
				<b>117.552,50</b>	<b>117.552,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 23.510,50
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Sanatoria	€ -1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.042,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 66.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 93.042,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

**Allegati**

- Allegato "A": Certificato di stato famiglia
- Allegato "B": Visure catastale e ipotecarie ventennali
- Allegato "C": Concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato "D": Ag. Entrate - assenza contratto di locazione
- Allegato "E": Contratto di Acquisto
- Allegato "F": Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato "G": Dacia - Aggiornamento Planimetrie e rendita catastale
- Allegato "H": Documentazione fotografica
- Allegato "Parcella ": Descrizione e calcolo compenso professionale.

Data generazione:  
27-04-2015 08:04:22

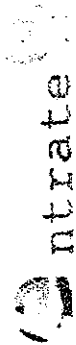
L'Esperto alla stima  
Geom. Antonio Fabrici



FABRICI  
ANTONIO  
835  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FIRENZE



Allegato "G"



## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

<b>Catasto Fabbricati</b> Protocollo n.: Codice di Riscontro: Operatore: Presenza allegati: Allegato pdf (DLP)		Comune di PASIANO DI PORDENONE (Codice: F5BF) Ditta n.: 1 di 1	
Tipo Mappale n.: - Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI		Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest. speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -	
		Unità in variazione n.: 1 Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: -	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CU	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Kur
1	V		3	759	2	VIA VISINALE CENTRO n. 44, p. 1-2	U	A02	01	7,5	173	639,12	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

**Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.

Causali: **diversa distribuzione degli spazi interni**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **20/04/2015**

Documenti allegati	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetric	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.



Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		


**Quadro U Unità Immobiliari**

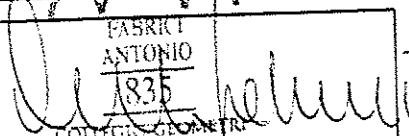
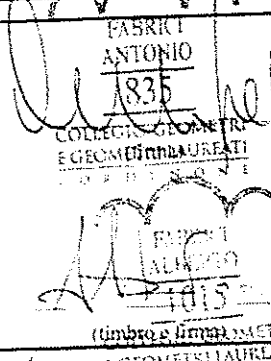
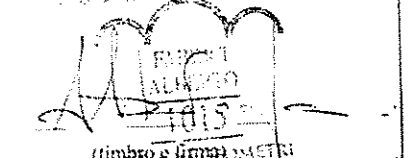
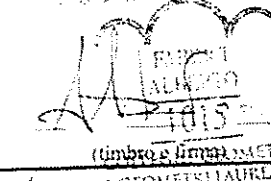
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons.	Superf. cat. Scala	Rendita Lotte	IN/2N Edificio
1	V	3	759	2					U	A2	1	7.5	173	639.12	SI SI
via visinale centro 44															

**Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

firma il geom. fabrici antonio in qualita' di consulente tecnico ufficiale, su ordinanza del g.e. dott. f. petrucco toffolo, nell'esecuzione immobiliare n. 169-14 promossa da unieredit spa contro singh nirbhai e kaur gurmit.

Il Dichiarante:   
 Residente in 

Il Tecnico: **Geom. FABRICI ALBERTO**  
**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE n. 01015**  
 Codice Fiscale: 

Riservato all'Ufficio	Data	Protocollo
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
Incaricato	Incaricato	Incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

**A Riferimenti Catastali del Fabbricato**

C.I. Sez. \_\_\_\_\_ foglio 3 ple. 759

C.E.U. Sez. \_\_\_\_\_ foglio 3 ple. 759

**B Riferimenti Temporalmente del Fabbricato**

Anno: \_\_\_\_\_

Di costruzione 1969 Di ristrutturazione totale \_\_\_\_\_

**C Elementi Descrittivi del Fabbricato**

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

Isolato     Contiguo     A schiera

Fa parte di un complesso immobiliare  NO  SI

Se SI specificare: \_\_\_\_\_ fabbricati n. \_\_\_\_\_

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

Abitazioni n. 2     Negozi n. \_\_\_\_\_

Laboratori n. \_\_\_\_\_  Magazzini n. 2

Uffici n. \_\_\_\_\_  Box, posto auto n. \_\_\_\_\_

Autorimesse collettive n. \_\_\_\_\_

Locali per attività sportive n. \_\_\_\_\_

Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. \_\_\_\_\_

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. \_\_\_\_\_ SCALE CON ACCESSO

Unico Esterno     Plurimo Esterno     Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 3 Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO  NO  SI

**D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune**

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola

Alloggio custode

Sala riunioni (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Atrio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Porticato - Piloty (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Lavatoio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Altra destinazione \_\_\_\_\_

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Cortile e camminamenti (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Verde (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Parcheggio auto (posti n. \_\_\_\_\_)

Tennis (campi n. \_\_\_\_\_)

Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)

Altra destinazione \_\_\_\_\_

**E Posizione del Fabbricato**

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Dell' accesso principale



mod. INB - parte I

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

**F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato**

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo

2. COPERTURA

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

3. TAMPONATURE

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo

**I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato**

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

face. princ. / altre

Tinteggiatura  /

Resino-plastica  /

Piastrelle di klinker, cotto o simili  /

Marmo o pietra naturale  /

Pannelli in metallo, materiali plastici  /

Legno  /

Solo intonaco  /

Altre o tipiche del luogo  /

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

portone / altri accessi

Legno  /

Metallo  /

Altro  /

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale

**G. Dotazioni di Impianti nel Fabbricato**

IMPIANTO

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Ascensore : (impianti n. \_\_\_\_\_)

Montacarichi

Altro

Fonti energetiche alternative

**L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato**

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

atrio / scale

Marmo o pietra naturale  /

Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili  /

Moquette e altri tessuti  /

Materiali plastici e simili  /

Legno  /

Altro o tipiche del luogo  /

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura  /

Resino - plastica  /

Smalto  /

Laminati plastici  /

Legno  /

Marmo  /

Altro o tipiche del luogo  /

**H | Recinzioni**

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro

**M | Vincoli Artistici e Storici**

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO  SI

Specificare il tipo di vincolo \_\_\_\_\_

IL TECNICO **FABRIZIO ALBERTO** data \_\_\_\_\_

IL DICHIARANTE **FABRIZIO ANTONIO** data \_\_\_\_\_

Finna e **FABRIZIO ANTONIO**

**COLLEGO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE**

Riservato all' Ufficio Parita n. \_\_\_\_\_

Prot. n. \_\_\_\_\_ Busta n. \_\_\_\_\_

Incassato \_\_\_\_\_

mod. 1NB - parte II

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

A: Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	<u>3</u>	<u>759</u>	<u>2</u>

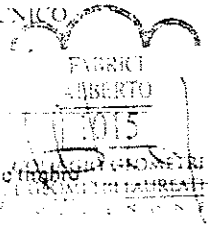

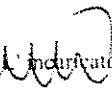
B: Riferimenti Temporali	
Anno	
Di costruzione	<u>1969</u> Di ristrutturazione totale

C: Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. <u>5</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>73</u>
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. <u>2</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>12</u>
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. <u>2</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>13</u>
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> <u>126</u>	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. <u>5</u> sup. lorda m <sup>2</sup> <u>105</u>
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> <u>8</u>
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
Piscina, tennis, _____	sup. m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. <u>280</u>
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m <sup>2</sup> _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m <sup>3</sup> _____
Piani entro terra	n. _____ m <sup>3</sup> _____

C: Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m <sup>2</sup> _____

D: Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Acqua calda	<input checked="" type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p><b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 10%;">Camere o stanze</th> <th style="width: 10%;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 20%;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetiche</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro .....</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 20%;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro .....</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>1. DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><b>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</b></p> <hr/> <hr/> <p><b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b></p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
Altro .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p><b>IL TECNICO</b></p> <p>data <u>12/01/15</u></p> <p>Firma e timbro </p>	<p><b>IL DICHIARANTE</b></p> <p>data <u>12/01/15</u></p> <p>Firma e timbro </p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>Incaricato </p>																																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:	Foglio: 3	Particella: 759	Subalterno: 2					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	126	D	8	B	16	B	16	SI
B	89							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale: accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pasiano Di Pordenone  
Via Visinale Centro \_\_\_\_\_ cav. 44

Identificativi Catastali:

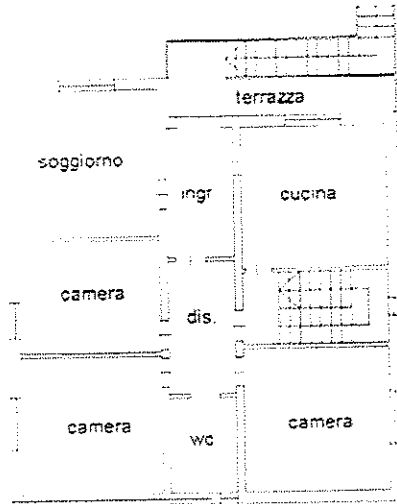
Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 759  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Fabrizi Alberto  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 01015

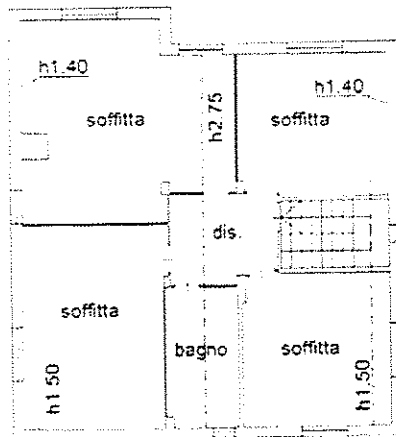
Carta n. 1 Scala 1:200



altra u.i.u.

PIANTA PIANO PRIMO  
h 2.80

FABRIZI  
ALBERTO  
GEOMETRI  
COLLETTA  
REG. N. 1149/PAL  
PORDENONE



PIANTA PIANO SECONDO

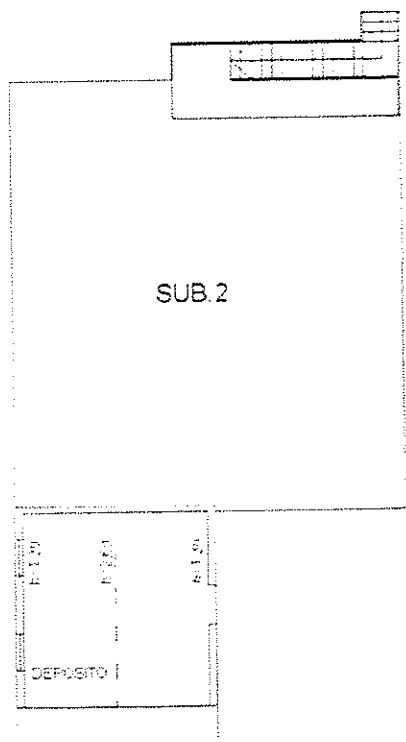


Dichiarazione protocollo n. PN0055556 del 05/05/2005  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pasiano Di Pordenone  
 Via Visinale Centro civ. 44

Identificativi Catastali:	Compilata da: Maccan Umberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Pordenone
Particella: 759	N. 216
Subalterno: 4	

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

cheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/05/2005 - Comune di Pasiano di Pordenone - Via Visinale Centro n. 44 piano: 1

Ultima planimetria in atti