

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **226/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione unifamiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434371183  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Descrizione zona:** Zona di prima periferia a sud-ovest della zona centrale costituita da insediamenti prettamente residenziali, con adeguata e similare distribuzione volumetrica e con buona disponibilità di verde privato e pubblico nelle immediate vicinanze.

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani *Terra* e *Seminterrato*

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio 10, particella 777, indirizzo VIA DELL' EMIGRANTE, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale: 258 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 226 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 640,41, Area di enti urbani e promiscui , , foglio 10, particella 777, qualità ente urbano, superficie catastale 16 are e 50 ca.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani *Terra* e *Seminterrato*

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani *Terra* e *Seminterrato*

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** **NO**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani *Terra* e *Seminterrato*

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

[REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Dell'Emigrante, 8-8a - Sequals (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Prezzo da libero:** 130.000,00

Beni in **Sequals (PN)**  
Via Dell'Emigrante, 8-8°

### Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

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: Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani *Terra e Seminterrato.*

Abitazione in villini [A7] sito in Via Dell'Emigrante, 8-8a

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000, foglio 10, particella 777, indirizzo VIA DELL' EMIGRANTE, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale: 258 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 226 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 640,41

Derivante da: - 18.02.2004 costituzione n.299. - 18.02.2005 variazione n.1289 – classamento. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Villetta unifamiliare priva di parti comuni.

Confini: vedi confini dell'area di sedime e pertinenza descritta di seguito.

Note: \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui , , foglio 10, particella 777, qualità ente urbano, superficie catastale 16 are e 50 ca.

Derivante da: Tabella di variazione e Tipo mappale del 02/02/2004 protocollo n. 7381 in atti dal 02/02/2004 (n. 7381.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: mappali 763, 672, 797 del foglio 10 e strada pubblica, slavi se altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Vedi specifiche in Relazione descrittiva ed All.to 2

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

Zona di prima periferia a sud-ovest della zona centrale, con nelle immediate vicinanze la direttrice stradale SR464, in attraversamento orizzontale con direzione *est* verso il vicino abitato di *Spilm-*

*bergo ed ovest* verso il vicino abitato di Maniago.

Zona abitata in modo adeguato e con tipologie edilizie simili, a carattere di Villa-Villino con modeste volumetrie.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago e Spilimbergo.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio JUS ROMANO in data 21/06/2007 ai nn. 121468/24301; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2007 ai nn. 12146/3072; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 13/10/2017 ai nn. 5857; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/01/2018 ai nn. 77/15; Importo ipoteca: € 11.957,72; Importo capitale: € 10.531,17; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 13/10/2017 ai nn. 5857; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2018 ai nn. 1522/208; Importo ipoteca: € 11.957,72; Importo capitale: € 10.531,17;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/07/2018 ai nn. 1901 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2018 ai nn. 14802/10767; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** **NO**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** **E**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cesare Marzona, in data 01/02/1996, ai nn. 143645; trascritto a Pordenone, in data 23/02/1996, ai nn. 2463/1939.

Note:

- Atto di compravendita in data 01.02.1996 rep. n.143645 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 23.02.1996 ai nn.2463/1939. [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.10 n.528 are 7.30, n.504 are 5.40, n.516 are 3.80.

- 02.02.2004 tabella di variazione e tipo mappale n.7381: catasto terreni la fusione di F.10 n.528 are 7.30, n.504 are 5.40, n.516 are 3.80 originava il F.10 n.777 are 16.50 ente urbano.

- 18.02.2004 costituzione n.299: catasto fabbricati F.10 n.777.

- 18.02.2005 variazione n.1289 - classamento: catasto fabbricati F.10 n.777.

- 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.10 n.777.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: *Concessione Edilizia:* n° **108/99** - Prot. n° **7901** - Prat. n° **99/108** del Comune di Sequals in data 20.12.1999 ed *Abitabilità:* Prat. n° **108/1999** del 10.06.2004.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;  
note: Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to 6

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	<b>VAR n° 26</b> approvata con DC n° 37 del 29.11.2016
Zona omogenea:	<b>Zona B2</b> - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura insediativa e <b>Zona E0.2</b> - verde privato di protezione.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	<b>VAR n° 26</b> approvata con DC n° 20 del 28.06.2016
Zona omogenea:	<b>Zona B2</b> - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura insediativa e <b>Zona E0.2</b> - verde privato di protezione.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
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:	1,2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,5 ml
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to 2 - parte NTA.

**Note sulla conformità: NESSUNA.**

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

**Note generali sulla conformità: Vedi specifiche e dati in All.to 2**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] sita in Via Dell'Emigrante n° 8-8°**  
 di cui al punto **Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato**

**U.N.1** - Comune di Sequals, Località Solimbergo (PN) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **54**:

**I1e 2 - immobile 1** corrispondente ad un *corpo edilizio* (tipologia a Villa) inserito in un lotto di terreno costituito dal *mappale 777* anche **immobile 2** costituente un lotto di terreno avente stesso *mappale 777*, entrambi nel *Foglio 10* del prima citato Comune ed oggetto di **E.I. n° 226/18**, riferita appunto ad **un edificio** insistente in un lotto di pertinenza a titolo *Ente Urbano* ed avente in quanto terreno lo stesso *mappale 777*. Edificio collocato all'estremo *nord* del lotto *mappale* che si sviluppa con geometria planimetrica a parallelogramma quasi regolare con i lati più lunghi a sviluppo verticale, asse *nord-sud* e quelli corti nel senso opposto, *est-ovest*. *Corpo edilizio* con tipologia architettonica a *Villa* e, seppur un po' atipica per la fascia pedemontana del medio friuli, sufficientemente elegante e pulita nelle forme e nella sua architettura.

**I1 - abitazione** (e relativo *terreno I2*) edificio composto da tre livelli: *Piano Seminterrato*, *Piano Terra* e *Piano Sottotetto* (praticabile ma non abitabile). Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **10** allegato *mapp. 777*, con la categoria **A7** corrispondente a *abitazione in Villini* e sito in *Via Dell'emigrante* al n° 8-8a. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto abitativo, confermato da originario e regolare progetto edilizio in anno 1999 di **nuova edificazione** (C.E. n° **108** del **20.12.1999** - vedi All.to **6**) con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) del Comune di *Sequals*, corrispondente a:

**Zona B2 - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura insediativa** e **Zona E0.2 - verde privato di protezione**.

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica di **casa a villa**, composta da **una** singola *unità abitativa*, con terreno di pertinenza confinante con altre **proprietà diverse**, è collocata nella parte *nord* del lotto-*mappale 777*, quasi a ridosso della pubblica *Via Dell'Emigrante*, che ha forma planimetrica a parallelogramma abbastanza regolare ma la cui superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to **2**) e *Nota di Trascrizione* pari a mq **1650,00** (16 are - 50 centiare) non trova riscontro con il rilevamento grafico dall'*estratto di mappa in scala 1:200* che invece risulta corrispondere a mq **1473,59** e che, in merito alla successiva valutazione economica generale, verrà considerato con un valore pari ad € **0,00** in quanto sia per i soddisfacimenti volumetrici e di superficie del corpo edilizio, quasi completamente saturati e sia per limiti imposti dalla fascia di rispetto stradale della pubblica *Via Monte Raut* anche

**SR464** non è possibile alcun altro utilizzo metrico-parametrico.

Ha dimensioni (foto da **04** a **07** e da **10** a **17**) nella media per tipologia ed anno, essendo nella sua volumetria originale adeguata al contesto abitativo (edificazione alla fine degli anni '90) limitrofo decisamente adeguato.

La tipologia strutturale è quella classica dell'architettura a Villa, con fondazioni continue e murature in calcestruzzo armato per le strutture verticali ed in latero-cemento per quelle orizzontali più murature composte per tutti i tamponamenti verticali più tramezze in mattoni forati a spessori diversificati per le divisioni interne. Essendo stata realizzata alla fine degli anni '90 e terminata all'inizio degli anni duemila (**Fine Lavori** in data **10.12.2003** vedi All.to **6**) è collaudata e certificata (**collaudo statico** in data **21.01.2004** vedi All.to **6**) **antisismica**. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma di buon effetto per cura e pulizia formale nella sua semplicità, con uno sviluppo geometrico rettangolare ad ELLE ROVESCIA, sviluppato alla pari nel senso di lunghezza (*nord-sud*) e larghezza (*est-ovest*) con i relativi lati molto vicini ai confini nord ed est del terreno di pertinenza. L'edificio, come detto, è vicino agli altri presenti nel contesto urbano ma adeguatamente distanziato vista l'omogeneità tipologica della zona. Dotato di tutti gli impianti **fissi** (certificati - vedi All.to **6**) necessari a garantire un'ottima e salubre vivibilità con la specifica, per gli stessi, della **sola predisposizione** al Piano Seminterrato in quanto lo stesso piano non è abitato seppur abbia i dati metrici e parametrici a carattere abitabile e la sua attuale destinazione d'uso certificata (*catastale ed urbanistica* -vedi specifica nel prosieguo della Relazione) per la porzione più estesa sia a **deposito**. L'**impianto idro-termo-sanitario** è presente ed installato per tutto il resto dell'abitazione ed il suo funzionamento è prodotto da un *bruciatore* funzionale a gas (marca **Thermital** mod. **Plus 25B** Pot. 25,7Kw - Focolare 28Kw) che però, attualmente **non è in uso** per questioni economico-contingentali ed il suo "lavoro" in riferimento alla produzione di *acqua calda sanitaria* è garantito da un *bollitore elettrico* (marca **Pacific** mod. **VM 80N 4** 80L - Pot. 1,5Kw - 50/60 Hz) collocato nel vano cantina al Piano Seminterrato, mentre per garantire la produzione di riscaldamento sono utilizzate due "macchine" con combustione a *legna*: un *caminetto attivo* (marca **MCZ**) posto al Piano Terra in zona **soggiorno** ed una *stufa-stube* sempre con combustione a *legna* (marca **Francescon**) posta al Piano Seminterrato in zona **taverna**. L'**impianto elettrico** è conforme, dotato *certificazione e conformità* (vedi All.to **6**) ed è **differenziato** (foto **53-54**) per i due livelli abitativi, Piano Terra e Seminterrato tramite due distinti **quadri generali**.

I serramenti al *Piano Terra* ed al *Piano Seminterrato* sono tutti di ottima fattura, a tipologia differenziata *scorrevole/battente* ma sempre con un'anta a *ribalta* a seconda della collocazione e con tipologia a *doppio vetro-termopan*. L'unica differenza è che al *Piano Terra* sono in **legno** ed invece al *Piano Seminterrato*, in **alluminio**. La pavimentazione dei piani *Terra* e *Seminterrato* è tutta in finitura a *seminato veneziano moderno* ad esclusione dei vani: **bagno** che è in piastrelle di *quadrettini a mosaico* (Bisazza) e **camere** che è in *listoncini* di legno del tipo tradizionale stesi a *correre* per il *Piano Terra* ed al solo vano **cantina** che è in mattonelle di *gres porcellanato* al *Piano Seminterrato*.

**N.B.** - si è dovuto ricorrere alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (All.to 7) in quanto lo stesso documento non è stato mai redatto dagli attuali proprietari **Esecutati**.

L'**abitazione** in esecuzione, confina: a **nord** (foto 02 e 04) con la pubblica Via Dell'Emigrante, ad **est** (foto 02 e da 06 a 10) con altra proprietà, a **sud** (foto 02 e 08-09) con la pubblica Via Monte Raut anche **SR464** e ad **ovest** (foto 02-09 e da 14 a 16) con altro terreno.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al *corpo edilizio* è composto di **due livelli** (vedi *scheda catastale* in All.to 2 e foto da 03 a 52 in All.to 3) posti al *Piano Terra* e *Seminterrato*. Più una porzione di *Piano Sottotetto* (limitata per la scelta progettuale di tenere una bassa pendenza delle falde di copertura) praticabile ma, ovviamente, non abitabile.

Al *Piano Terra* (foto da 18 a 36) vi sono tre accessi direttamente dall'esterno. Il primo, (part. 2 foto 16-17) anche ingresso principale all'abitazione, da *nord* e pubblica Via Dell'Emigrante, gli altri due, da *sud* e *giardino*, direttamente in zona **cucina** (part. 4 foto 12 e part. 3 foto 25) e (part. 3 foto 12 e part. 4 foto 25) zona **pranzo-soggiorno**. L'intero piano è distribuito in modo razionale ed ordinato con la **zona giorno** costituita da **ingresso-pranzo-soggiorno** in unico grande *open-space* (foto 18-19 e foto da 23 a 25) e la **cucina** (foto da 20 a 22) di generose dimensioni, separata dai primi tramite serramento. Dal vano **pranzo-soggiorno** si accede alla **zona notte** (part. 2 foto 23) dove tramite comodo **disimpegno** si accede (foto 26-27 e 31) ai vani **bagno** e **tre camere**, una **singola**, una **doppia** e l'ultima a *sud*, **matrimoniale**. Al *Piano Seminterrato* si accede dall'esterno tramite *rampa scala scoperta* (part. 1 foto 06 e foto 51-52) e dall'interno tramite *rampa scala* (part. 3 foto 12 e part. 4 foto 25) direttamente dal **disimpegno** della **zona notte**. Anche questo piano è distribuito ed ordinato in modo razionale, con un **disimpegno** in arrivo dalla **zona giorno** (foto 37) comunicante con l'altro **disimpegno** (foto 46 e 47) derivante

dall'accesso esterno. Dal primo si accede ad un ampio spazio adibito a *taverna* e *pluriuso* (foto da **38** a **40** e **45**) dal quale si accede al vano *lavanderia* (foto da **41** a **43**) comprendente la collocazione del *bruciatore* funzionale a gas (part. **1** foto **43** e foto **44** marca **Thermital** mod. **Plus 25B** Pot. 25,7Kw - Focolare 28Kw) per la produzione di *acqua calda sanitaria* e *riscaldamento* abitazione. Dal secondo *disimpegno* si accede (foto **47**) agli ultimi due vani a: *ripostiglio* (foto **48**) e cantina (foto **50**) per poi poter uscire direttamente all'esterno (part. **3** foto **47** e foto **51-52**) tramite la *rampa scala* di cui in precedenza.

Nello specifico si descrive il corpo *abitazione* (prospetti principali in foto **06-07** e da **10** a **17**) iniziando dal *Piano Terra* dove con il seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **18** a **36**) si trovano i seguenti spazi: l'ambito *ingresso* (foto **18**) comunicante, tramite serramento, con il vano *cucina* (foto da **19** a **22**) e direttamente con il vano *pranzo-soggiorno* (foto **19** e da **23** a **25**) dal quale si accede alla *zona notte* ed al suo *disimpegno* (foto **26-27** e **31**) dove, nel suo lato ovest è stato ricavato un ambito a *libreria* invece che, come previsto dal *progetto architettonico licenziato* (vedi All.to **6**) il vano *bagno di servizio* e da dove si accede ai vani: *bagno* (foto **28-29**) *camera singola* (foto **30**) *camera doppia* (foto **32**) e (foto **33-34**) *camera matrimoniale*.

Segue il *Piano Seminterrato* in cui si accede, come detto, dall'interno e dall'esterno tramite relative rampe scale e dove trovano collocazione: il vano *taverna* (foto da **38** a **40** e **45**) il vano *lavanderia* con "C.T." (foto da **41** a **44**) l'altro vano *disimpegno* ad est (foto **46-47**) da dove si accede agli ultimi due vani a *ripostiglio* (foto **48**) e *cantina* (foto **50**) per poi poter uscire verso l'esterno e *giardino* tramite (foto **52**) la *rampa scala* esterna.

L'edificio denominato *abitazione* e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale*, del *Progetto Edilizio* licenziato e nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità ma è necessario **segnalare** che, come precedentemente scritto, al *Piano Terra* non è stato realizzato il vano *bagno di servizio* (previsto dal *progetto architettonico licenziato* - vedi All.to **6**) e che nel *Piano Seminterrato* la **destinazione d'uso** del grande vano contraddistinto nelle prima citate schede come **deposito** è diversa da quella reale ed attuale a *taverna* pur essendoci un'altezza interna utile pari a m **2,50** adeguata ad essere abitabile. Situazioni che non inficiano le conformità *urbanistico-catastali* dell'immobile ma che per quella riferita al *Piano Semin-*

terrato si consiglia l'istruzione di una pratica edilizio-catastale di: **cambio di destinazione d'uso**.

Si precisa che tutti i serramenti dei piani Terra in legno e Seminterrato, in alluminio, con aperture scorrevoli o ad anta e anta-ribalta, sono a doppio vetro-termopan e tipologia a miglior funzionamento per fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente sono però privi di certificato di conformità.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**abitazione** è: di **buon** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali e di **pari** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice, sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.752,31**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003 (10.12.2003 data di Fine Lavori - vedi All.to 6)

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8-8a; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

ABITAZIONE - il Valore al Mq espresso è corrispondente al valore minimo tra quelli riportati (€ 600,00 minimo - € 800,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2018 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Sequals per tale categoria abitativa, aumentato del 10% tenendo in considerazione sì le attuali indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari ma anche le più che buone condizioni manutentive del corpo abitazione, non tanto per gli esterni quanto per gli interni, per qualità costruttive e di finiture. il coefficiente di destinazione indicato (CdD) in riferimento alla superficie, è stato volutamente "modificato" in lieve eccesso (da 0,5 a 0,7) per la qualità delle finiture costruttive e dell'altezza di piano abitabile. In riferimento al Pano Seminterrato e per la potenzialità di una destinazione a porticato-autorimessa, sempre più difficile da "rintracciare". In merito al Terreno, il suo valore totale riferibile è stato "azzerato" nonostante questo abbia comunque una dimensione assolutamente interessante, visto il suo status urbanistico-catastale e fiscale di pertinenza ed ente urbano della stessa abitazione ed anche dall'essere interessato, per una notevole metratura lineare, dalla fascia di rispetto stradale (SR464) prevista dal PRGC.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - <b>abitazione</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (A7/abitazione in villini) PT	sup lorda di pavimento	1,00	123,55	€ 660,00
U.N.1 - I1 - <b>abitazione</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (porticato-autorimessa) PT	sup lorda di pavimento	0,70	22,13	€ 660,00
U.N.1 - I1 - <b>abitazione</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (dep.-lavanderia-rip.-cantina) PS	sup lorda di pavimento	0,70	86,49	€ 660,00
U.N.1 - I2 - <b>terreno</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (T/terreno)	sup lorda di pavimento	1,00	0,00	€ 0,00
			<b>232,17</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2018

Zona: SEQUALS

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sequals;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): UNITA' ABITATIVA in Villa al Piano Terra più Seminterrato e porzione di Sottotetto praticabile ma non abitabile.

Valore minimo pari ad Euro 600, rispetto al massimo di Euro 800 per l'itero IMMOBILE.

**8.2 Valutazione corpi:****Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato. Abitazione in villini [A7]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **153.232,20**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>U.N.1 - I1 - abitazione</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (A7/abitazione in villini) PT	123,55	€ 660,00	€ 81.543,00
<b>U.N.1 - I1 - abitazione</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (porticato- autorimessa) PT	22,13	€ 660,00	€ 14.605,80
<b>U.N.1 - I1 - abitazione</b> Comune di Sequals FG 10 mapp. 777 (deposito- lavanderia-ripostiglio- cantina) PS	86,49	€ 660,00	€ 57.083,40
<b>U.N.1 - I2 - terreno</b> Co- mune di Sequals FG 10 mapp. 777 (T/terreno)	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.232,20
Valore corpo			€ 153.232,20
Valore accessori			
Valore complessivo intero			€ 153.232,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.232,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa unifamiliare con tipologia a Villa e composta dai Piani Terra e Seminterrato	Abitazione in villini [A7]	232,17	€ 153.232,20	€ <b>153.232,20</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 22.984,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>130.247,37</b>
---	---------------------

Data generazione:  
31-05-2019 16:05:33L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Giannelli