
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **126/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**
Partita IVA: **01043070935**
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**
Telefono: **0434.869122**
E-mail: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@pec.epap.it
Sito internet: www.studiospadotto.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 10, particella 381, subalterno 1, indirizzo Via Romano Mora n.3, piano S1-T, Comune di Sequals (PN), categoria A/7, classe 3, consistenza **11,5 vani**, superficie totale 258 m², superficie escluse aree scoperte 249 m², rendita € 1.098,76, Comune di Sequals (PN), foglio 10, particella 381, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2.000 m²

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 10, particella 381, subalterno 2, indirizzo Via Romano Mora n.3, piano S1, Comune di Sequals (PN), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 m², rendita € 49,68

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], Comune di Sequals (PN), foglio 10, particella 821, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 210 m², reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,54

2. Possesso

Bene: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Misure Penali: non risulta.

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Misure Penali: non risulta.

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Misure Penali: non risulta.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Villa con garage e terreno agricolo - Via Romano Mora n.3 - Sequals (PN)

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 160.000,00

Beni in **Sequals (PN)**
Località/Frazione
Via Romano Mora n.3

Lotto: 001



Lotto 1 - Comune di Sequals (PN) - Via Romano Mora n°3. Veduta generale dell'immobile pignorato, mappale 381 sub 1 (abitazione), 381 sub 2 (garage) e terreno mappale 821 del foglio 10.

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: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Romano Mora n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 381, subalterno 1, indirizzo Via Romano Mora n.3, piano S1-T, Comune di Sequals (PN), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie totale 258 m², superficie escluse aree scoperte 249 m², rendita € 1.098,76

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Voltura in atti dal 25/03/1992 Registrazione Volume 357 n. 68 del 28/04/1989 (n. 2328.1/1989) - Nota: Da Successione di [REDACTED] [REDACTED];
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2011 Pratica n. PN0031627 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14400.1/2011);
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/07/2011 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione Volume 1 n. 1734 registrato in data 30/08/2011 - PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO Voltura n. 7465.4/2011 - Pratica n. PN0246658 in atti dal 12/10/2011 - Nota: Da successione di [REDACTED] [REDACTED];
- Atto del 19/12/2011 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 72565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 283.1/2012 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 10/01/2012.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 381 confina con particella 365, ex strada vicinale, via Romano Mora, particella 821 del foglio 10 di Sequals (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Sequals (PN), foglio 10, particella 381, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2000 m²

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 381 confina con particella 365, ex strada vicinale, via Romano Mora, particella 821 del foglio 10 di Sequals (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano rialzato: nel corso del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, riguardanti la collocazione delle porte e delle pareti divisorie tra il disimpegno principale, quello secondario e la prima camera. Inoltre, si è riscontrata la presenza di un voluminoso caminetto, posto tra il soggiorno e la sala da pranzo, non riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Piano scantinato: nella parete divisoria posta tra la lavanderia e il disimpegno che conduce al garage, è presente una finestra, non indicata nella planimetria catastale. Inoltre, il vano indicato come deposito nella planimetria catastale, in realtà è adibito a cucina, la stanza posta a nord è utilizzata come camera e quella a sud è adibita a studio; in quest'ultima, la finestra è collocata in posizione ovest, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione con procedure PREGEO e DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo della rendita catastale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Romano Mora n.3****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 381, subalterno 2, indirizzo Via Romano Mora n.3, piano S1, Comune di Sequals (PN), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 m², rendita € 49,68

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Voltura in atti dal 25/03/1992 Registrazione Volume 357 n. 68 del 28/04/1989 (n. 2328.1/1989) - Nota: Da successione di [REDACTED]
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2011 Pratica n. PN0031630 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14402.1/2011);
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/07/2011 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione Volume 1 n. 1734 registrato in data 30/08/2011 - PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO

PUBBLICO Voltura n. 7465.4/2011 - Pratica n. PN0246658 in atti dal 12/10/2011 - Nota: Da successione di [REDACTED]
- Atto del 19/12/2011 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 72565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 283.1/2012 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 10/01/2012.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 381 confina con particella 365, extrada vicinale, via Romano Mora, particella 821 del foglio 10 di Sequals (PN).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo part. 821.

Terreno agricolo sito in Via Romano Mora n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune di Sequals (PN), foglio 10, particella 821, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 210 m², reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,54

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/1988 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione Volume 357 n. 68 registrato in data 28/04/1989 - Voltura n. 348389 in atti dal 12/05/1990 - Nota: Da successione di [REDACTED]
- FRAZIONAMENTO del 17/11/2009 Pratica n. PN0245368 in atti dal 17/11/2009 presentato il 17/11/2009 (n. 245368.1/2009);
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/07/2011 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione Volume 1 n. 1734 registrato in data 30/08/2011 - PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO Voltura n. 7465.2/2011 - Pratica n. PN0246658 in atti dal 12/10/2011 - Nota: Da successione di [REDACTED]
- FRAZIONAMENTO del 13/12/2011 Pratica n. PN0292952 in atti dal 13/12/2011 presentato il 13/12/2011 (n. 292952.1/2011);
- Atto del 19/12/2011 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 72565 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 283.2/2012 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 10/01/2012.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 821 confina con particelle 301, 381, Via Romano Mora, particella 820 del foglio 10 di Sequals (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 821 del Corpo C del Lotto 1: € 100,00.

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo (PN) e Maniago (PN).

Attrazioni paesaggistiche: Biotopo Torbiera di Sequals, Siti Natura Magredi di Pordenone (ZSC).

Attrazioni storiche: Villa Carnera.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale – Pullman

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in Sequals (PN), Via Romano Mora n.3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sequals (PN), Via Romano Mora n.3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo part. 821

agricolo sito in Sequals (PN), Via Romano Mora n.3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Gandolfi Annalisa - Spilimbergo (PN) in data 19/11/2011 ai nn. 72566/21195, Iscritta a Pordenone in data 10/01/2012 ai nn. 413/51. Importo ipoteca: € 420.000,00. Importo capitale: € 210.000,00.

Note: Si precisa che la succitata banca ora è [REDACTED]

[REDACTED] attuale creditrice.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/09/2021 al n. 1586, trascritto a Pordenone in data 13/10/2021 ai nn. 16278/11955.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano e B - Garage C/6 - part.381 sub 2 e C - Terreno agricolo part. 821

Nota: In base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 31/08/2022, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati successive a quella del pignoramento trascritto il 13/10/2021.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano
sito in Sequals (PN), Via Romano Mora n.3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: V. Allegato n°17-APE e ricevuta di deposito

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

Identificativo corpo: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

sito in Sequals (PN), Via Romano Mora n.3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo part. 821

Terreno agricolo sito in Sequals (PN), Via Romano Mora n.3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] - piena proprietà 1/2 **proprietari ante ventennio fino al 30/10/1988.**

Note: Proprietari ante ventennio dall'impianto fino al 30/10/1988

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 3/4, [REDACTED]
[REDACTED] - piena proprietà 1/4, **dal 30/10/1988 al 23/07/2011**, in forza di Successione di [REDACTED] devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Pordenone il 25/07/1989 al n. 68/357, trascritta a Pordenone il 07/08/1989 al n. 7178 R.P., a favore di [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/4 ciascuna.

Nota: Esiste atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) del 19/12/2011 rep. 72565/21194, trascritto a Pordenone il 10/01/2012 al n. 280 R.P.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/4, [REDACTED]
[REDACTED] - piena proprietà 1/4, [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/4, **dal 23/07/2011 al 19/12/2011**, in forza di Successione di [REDACTED] devoluta per testamento del Notaio Guarino, pubblicato il 25/08/2011, registrato all'Ufficio del Registro di Maniago il 30/08/2011 al n. 1737 serie 1T, rep. 164043, presentata all'Ufficio del Registro di Pordenone il 10/10/2011 ai nn. 488/9990, trascritta

a Pordenone il 19/01/2012 al n. 797 R.G.

Nota: Esiste atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) del 19/12/2011 rep. 72565/21194, trascritto a Pordenone il 10/01/2012 al n. 281 R.P.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1 **dal 19/12/2011 ad oggi (attuale proprietaria)**, in forza di Atto notarile di compravendita e Convenzione matrimoniale di esclusione di beni immobili dalla comunione legale dei beni del 19/12/2011, a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) rep. 72565 racc. 21194, registrato a Maniago il 02/01/2012 al n. 12 1T, trascritto a Pordenone il 10/01/2012 ai nn. R.G. 411 R.P. 282 (convenzione) e al n. R.P. 283 (compravendita).

Nota: con il succitato atto [REDACTED] per la piena proprietà di 1/4 ciascuno, hanno venduto l'intera proprietà a [REDACTED]

V. Allegato n°13-Compravendita rep. 72565 del 19-12-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano e B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1 **proprietario ante ventennio fino al 30/10/1988.**

Note: Proprietario ante ventennio dall'impianto fino al 30/10/1988

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 **dal 30/10/1988 al 23/07/2011**, in forza di Successione di [REDACTED] devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Pordenone il 25/07/1989 al n. 68/357, trascritta a Pordenone il 07/08/1989 al n. 7178 R.P., a favore di [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuna.

Nota: Esiste atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) del 19/12/2011 rep. 72565/21194, trascritto a Pordenone il 10/01/2012 al n. 280 R.P.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/6, [REDACTED] - piena proprietà 1/6, [REDACTED] - piena proprietà 1/6, **dal 23/07/2011 al 19/12/2011**, in forza di Successione di [REDACTED] devoluta per testamento del Notaio Guarino, pubblicato il 25/08/2011, registrato all'Ufficio del Registro di Maniago il 30/08/2011 al n. 1737 serie 1T, rep. 164043, presentata all'Ufficio del Registro di Pordenone il 10/10/2011 ai nn. 488/9990, trascritta a Pordenone il 19/01/2012 al n. 797 R.G.

Nota: Esiste atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) del 19/12/2011 rep. 72565/21194, trascritto a Pordenone il 10/01/2012 al n. 281 R.P.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1 **dal 19/12/2011 ad oggi (attuale proprietaria)**, in forza di Atto notarile di compravendita e Convenzione matrimoniale di esclusione di beni immobili dalla comunione legale dei beni e compravendita del 19/12/2011, a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) rep. 72565 racc. 21194, registrato a Maniago il 02/01/2012 al n. 12 1T, trascritto a Pordenone il 10/01/2012 ai nn. R.G. 411 R.P. 282 (convenzione) e al n. R.P. 283 (compravendita).

Nota: con il succitato atto [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2, [REDACTED]

attualmente adibito a studio nel piano scantinato. Nel prospetto Via Romano Mora, è indicata una finestra al piano scantinato, non presente in realtà; nello stesso prospetto, manca l'indicazione del marciapiedi inclinato che conduce all'accesso principale al piano rialzato.

Piano rialzato: Si riscontrano alcune difformità, rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto, riguardanti la collocazione delle porte e delle pareti divisorie tra il disimpegno principale, quello secondario e la prima camera. Inoltre, si è riscontrata la presenza di un voluminoso caminetto, posto tra il soggiorno e la sala da pranzo, non riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Piano scantinato: La parete divisoria posta tra la centrale termica e la stanza posta a nord, attualmente utilizzata come camera, in realtà si presenta rettilinea, senza rientranze, diversamente da quanto indicato nella planimetria di progetto. Si riscontra analoga difformità nella parete divisoria posta tra la centrale termica e la stanza posta a sud, attualmente adibita a studio; in questa stanza, di forma e dimensioni diverse da quanto indicato nella planimetria di progetto, la finestra si trova in posizione ovest, diversamente da quanto riportato in planimetria. Il bagno, la lavanderia, il primo deposito, le due cantine e le relative pareti divisorie, riportate nella planimetria catastale e presenti in realtà, non sono indicati nella planimetria di progetto, dove è disegnato un unico grande vano indiviso, con un disimpegno di forma e dimensioni diverse da quelle riscontrate durante il sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per attività edilizia in sanatoria, costituente SCIA in variante al progetto originario, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. asseverata da parte di un professionista abilitato.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Terreno agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno agricolo part. 821

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 08/Pres. del 08.01.1999 e successive varianti.
Zona omogenea:	Zona B2 - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura Insediativa. Parte in viabilità esistente (v. allegato n°9 – CDU e allegato n°22 – Comune Sequals (PN) Norme di Attuazione)

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>Norme Tecniche di Attuazione - Art. 21 ZONA B2 DI COMPLETAMENTO IN AMBITO DI ESPANSIONE DELLA VECCHIA STRUTTURA INSEDIATIVA INDIVIDUAZIONE Riguarda le parti del territorio già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in epoca recente, a prevalente carattere residenziale. OBIETTIVI Il consolidamento della residenza con le caratteristiche insediative di tipo estensivo già diffusamente ricorrenti nella zona. USI CONSENTITI Residenza e relativi accessori, attrezzature di pubblico interesse, attività artigianali di servizio alla residenza, piccoli depositi connessi ad attività artigianali di produzione, compatibili dal punto di vista urbanistico ed ambientale con la residenza e col contesto urbano e comunque di superficie utile non superiore a mq 100, attività commerciali al dettaglio, turistiche e direzionali. MODALITA' DI ATTUAZIONE L'attuazione del PRGC nella zona B2 si consegue per intervento diretto. Il rilascio della concessione o autorizzazione può essere subordinato a convenzione con il Comune per l'attuazione di opere di interesse pubblico indicate dalle tavole grafiche del piano. INDICI E PARAMETRI Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq.$ 1,2 Rapporto max di copertura $Q = 30\%$ Altezza max: $H = ml. 7,50$ Distanza min. dai confini fatta salva l'eccezione di seguito disposta: $D = ml. 5,00$ ovvero in aderenza nel caso di interventi coordinati di costruzione di edifici a confine. Distanza min. da strade, fatte salve diverse indicazioni grafiche del piano: $D = ml 6,00$ ovvero secondo allineamento precostituito da edificio esistente. Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti come definita all'art. 3 delle presenti norme: $D = ml 10,00$</p> <p>PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI La previsione di funzioni extra residenziali ammesse in zona B2 presuppone l'esistenza o la realizzazione della residenza. Per gli alloggi esistenti in lotti saturi o prossimi alla saturazione alla data del piano è consentito, per comprovate esigenze di adeguamento</p>
--------------------------------------	---

	<p>igienico-funzionale, l'ampliamento una tantum in pendenza dell'indice di fabbricabilità fondiari sino ad un massimo di mc. 150.</p> <p>Tale motivata volumetria aggiuntiva può essere utilizzata anche per soddisfare esigenze relative alla dotazione di accessori, ad integrazione di quanto di seguito previsto.</p> <p>Gli accessori della residenza destinati esclusivamente a garage e ricovero attrezzi, nella quota non superiore a mc 50 per unità alloggiativa, sono esenti dal calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria.</p> <p>Nel caso di previsione disaggregata dall'edificio principale, gli accessori della residenza o di altre funzioni annesse possono essere realizzati a confine, con superficie aderente di altezza non superiore a ml 3, o a distanza dallo stesso non inferiore a ml 3.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente terranno conto dell'obbligo di arretramento determinato da esigenze di adeguamento della viabilità di riferimento, in base alle indicazioni del piano e/o alle disposizioni del Comune.</p> <p>Per le attività artigianali esistenti, che ricadono in zona B alla data della variante di ricognizione generale del PRGC, sono ammesse opere di manutenzione e gli interventi esclusivamente rivolti all'adeguamento igienico – sanitario ed alla mitigazione dell'impatto ambientale sulla residenza circostante.</p>
--	--

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 08/Pres. del 08.01.1999 e successive varianti.
Zona omogenea:	Zona B2 - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura Insediativa. Parte in viabilità esistente (v. allegato n°9 – CDU e allegato n°22 – Comune Sequals (PN) Norme di Attuazione)
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione - Art. 21 ZONA B2 DI COMPLETAMENTO IN AMBITO DI ESPANSIONE DELLA VECCHIA STRUTTURA IN-

	<p>SEDIATIVA INDIVIDUAZIONE Riguarda le parti del territorio già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in epoca recente, a prevalente carattere residenziale.</p> <p>OBIETTIVI Il consolidamento della residenza con le caratteristiche insediative di tipo estensivo già diffusamente ricorrenti nella zona.</p> <p>USI CONSENTITI Residenza e relativi accessori, attrezzature di pubblico interesse, attività artigianali di servizio alla residenza, piccoli depositi connessi ad attività artigianali di produzione, compatibili dal punto di vista urbanistico ed ambientale con la residenza e col contesto urbano e comunque di superficie utile non superiore a mq 100, attività commerciali al dettaglio, turistiche e direzionali.</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE L'attuazione del PRGC nella zona B2 si consegue per intervento diretto. Il rilascio della concessione o autorizzazione può essere subordinato a convenzione con il Comune per l'attuazione di opere di interesse pubblico indicate dalle tavole grafiche del piano.</p> <p>INDICI E PARAMETRI Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq. 1,2$ Rapporto max di copertura $Q = 30\%$ Altezza max: $H = ml. 7,50$ Distanza min. dai confini fatta salva l'eccezione di seguito disposta: $D = ml. 5,00$ ovvero in aderenza nel caso di interventi coordinati di costruzione di edifici a confine. Distanza min. da strade, fatte salve diverse indicazioni grafiche del piano: $D = ml 6,00$ ovvero secondo allineamento preconstituito da edificato esistente. Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti come definita all'art. 3 delle presenti norme: $D = ml 10,00$</p> <p>PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI La previsione di funzioni extra residenziali ammesse in zona B2 presuppone l'esistenza o la realizzazione della residenza. Per gli alloggi esistenti in lotti saturi o prossimi alla saturazione alla data del piano è consentito, per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, l'ampliamento una tantum in pendenza dell'indice di fabbricabilità fondiari sino ad un massimo di mc. 150.</p>
--	---

	<p>Tale motivata volumetria aggiuntiva può essere utilizzata anche per soddisfare esigenze relative alla dotazione di accessori, ad integrazione di quanto di seguito previsto.</p> <p>Gli accessori della residenza destinati esclusivamente a garage e ricovero attrezzi, nella quota non superiore a mc 50 per unità alloggiativa, sono esenti dal calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria.</p> <p>Nel caso di previsione disaggregata dall'edificio principale, gli accessori della residenza o di altre funzioni annesse possono essere realizzati a confine, con superficie aderente di altezza non superiore a ml 3, o a distanza dallo stesso non inferiore a ml 3.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente terranno conto dell'obbligo di arretramento determinato da esigenze di adeguamento della viabilità di riferimento, in base alle indicazioni del piano e/o alle disposizioni del Comune.</p> <p>Per le attività artigianali esistenti, che ricadono in zona B alla data della variante di ricognizione generale del PRGC, sono ammesse opere di manutenzione e gli interventi esclusivamente rivolti all'adeguamento igienico – sanitario ed alla mitigazione dell'impatto ambientale sulla residenza circostante.</p>
--	---

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage C/6 - part.381 sub 2

Terreno agricolo

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 08/Pres. del 08.01.1999 e successive varianti.
Zona omogenea:	Parte in Zona B2 - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura Insediativa. Parte in Zona E0.2 - verde di protezione (v. allegato n°9 – CDU e allegato n°22 – Comune Sequals (PN) Norme di Attuazione)
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione - Art. 21 ZONA B2 DI COMPLETAMENTO IN AMBITO DI ESPANSIONE DELLA VECCHIA STRUTTURA IN-

	<p>SEDIATIVA</p> <p>INDIVIDUAZIONE</p> <p>Riguarda le parti del territorio già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in epoca recente, a prevalente carattere residenziale.</p> <p>OBIETTIVI</p> <p>Il consolidamento della residenza con le caratteristiche insediative di tipo estensivo già diffusamente ricorrenti nella zona.</p> <p>USI CONSENTITI</p> <p>Residenza e relativi accessori, attrezzature di pubblico interesse, attività artigianali di servizio alla residenza, piccoli depositi connessi ad attività artigianali di produzione, compatibili dal punto di vista urbanistico ed ambientale con la residenza e col contesto urbano e comunque di superficie utile non superiore a mq 100, attività commerciali al dettaglio, turistiche e direzionali.</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE</p> <p>L'attuazione del PRGC nella zona B2 si consegue per intervento diretto. Il rilascio della concessione o autorizzazione può essere subordinato a convenzione con il Comune per l'attuazione di opere di interesse pubblico indicate dalle tavole grafiche del piano.</p> <p>INDICI E PARAMETRI</p> <p>Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq. 1,2$</p> <p>Rapporto max di copertura $Q = 30\%$</p> <p>Altezza max: $H = ml. 7,50$</p> <p>Distanza min. dai confini fatta salva l'eccezione di seguito disposta: $D = ml. 5,00$ ovvero in aderenza nel caso di interventi coordinati di costruzione di edifici a confine.</p> <p>Distanza min. da strade, fatte salve diverse indicazioni grafiche del piano: $D = ml 6,00$ ovvero secondo allineamento preconstituito da edificato esistente.</p> <p>Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti come definita all'art. 3 delle presenti norme: $D = ml 10,00$</p> <p>PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI</p> <p>La previsione di funzioni extra residenziali ammesse in zona B2 presuppone l'esistenza o la realizzazione della residenza.</p> <p>Per gli alloggi esistenti in lotti saturi o prossimi alla saturazione alla data del piano è consentito, per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, l'ampliamento una tantum in pendenza dell'indice di fabbricabilità fondiari sino ad un massimo di mc. 150.</p>
--	---

Tale motivata volumetria aggiuntiva può essere utilizzata anche per soddisfare esigenze relative alla dotazione di accessori, ad integrazione di quanto di seguito previsto.

Gli accessori della residenza destinati esclusivamente a garage e ricovero attrezzi, nella quota non superiore a mc 50 per unità alloggiativa, sono esenti dal calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Nel caso di previsione disaggregata dall'edificio principale, gli accessori della residenza o di altre funzioni annesse possono essere realizzati a confine, con superficie aderente di altezza non superiore a ml 3, o a distanza dallo stesso non inferiore a ml 3.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente terranno conto dell'obbligo di arretramento determinato da esigenze di adeguamento della viabilità di riferimento, in base alle indicazioni del piano e/o alle disposizioni del Comune.

Per le attività artigianali esistenti, che ricadono in zona B alla data della variante di ricognizione generale del PRGC, sono ammesse opere di manutenzione e gli interventi esclusivamente rivolti all'adeguamento igienico – sanitario ed alla mitigazione dell'impatto ambientale sulla residenza circostante.

Norme Tecniche di Attuazione - Art. 35

ZONA E0.2 VERDE DI PROTEZIONE

INDIVIDUAZIONE

Riguarda le aree verdi private e pubbliche costituite dalle pertinenze a orto familiare, cortile, giardino o parco privato, o varie coltivazioni, funzionalmente connesse con le zone abitative, che concorrono a qualificare l'ambiente naturale.

OBIETTIVI

La conservazione di aree inedificate sia come sostegno della struttura urbana riconosciuta dal piano ed a garanzia di uno sviluppo insediativo coerente con la stessa, che come protezione dell'edificio di matrice storica e del sistema relazionale portante.

USI CONSENTITI

In quest'area è consentita la realizzazione di interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti nonché interventi per la realizzazione in corpo aggiunto o staccato di nuovi fabbricati accessori (pertinenze – nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica) per deposito attrezzi in quanto funzionali al man-

	<p>tenimento dell'orticoltura domestica e alla manutenzione del verde. E' consentita la realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebi, barbecue, ecc. con le relative strutture di servizio.</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE L'attuazione del PRGC nella zona E0.2 si effettua per intervento diretto.</p> <p>INDICI E PARAMETRI Indice di fabbricabilità fondiaria una tantum fino ad un massimo di mc. 150 Distanza min. da strade 6,00 ml. ovvero secondo allineamento precostituito da edificio esistente Distanza min. dai confini 5,00 ml. E' consentito derogare da tale distanza previa presentazione di un atto tra le parti, debitamente registrato, che specifichi tale deroga Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 ml. Altezza max: 6,50 ml. Sono ammessi valori superiori in riferimento all'altezza degli edifici residenziali esistenti adiacenti e/o circostanti.</p> <p>PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI Tale manufatto dovrà essere posizionato, per quanto possibile, in prossimità della residenza, e dovrà essere fabbricato con riferimento tipologico, costruttivo e di materiali assimilabili agli edifici tradizionali per tipi analoghi di funzione e comunque analoghi a quelli del fabbricato principale. Le murature saranno in pietra o in mattoni a vista, o intonacate; le coperture saranno in coppi, o materiali per forma e colori simili, con orditura in legno. Sono vietate le coperture piane. Altri elementi normativi. In zona E0.2 è ammessa la realizzazione di parcheggi a favore di aree adiacenti destinate a servizi della residenza, che richiedono uno standard non soddisfacibile nelle loro pertinenze.</p>
--	---

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno agricolo part. 821

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano**

L'immobile pignorato, sito in Comune di Sequals (PN), è composto da un fabbricato uso abitazione (cat. A/7), edificato nel 1973, identificato in Catasto fabbricati dalla particella n. 381 sub 1 del foglio 10, con autorimessa 381 sub 2 (cat. C/6) e ampia area di pertinenza, che comprende anche il mappale 821; il tutto forma un unico compendio immobiliare abitativo. La superficie catastale complessiva della particella 381, su cui insiste il fabbricato in esame, è di 2.000 m², comprensivi dell'area scoperta al servizio dell'edificio stesso; quella del limitrofo mappale 821, appartenente al catasto terreni, è di 210 m².

L'accesso al fabbricato pignorato è agevole ed avviene dalla limitrofa strada asfaltata Via Romano Mora al civico n°3. Sul fronte strada della proprietà, in posizione sud-est si trovano due cancelli metallici, il primo per l'accesso pedonale, il secondo ad ante con automatismo, permette l'accesso con automezzi fino all'autorimessa interna.

La proprietà è in parte delimitata da muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica su fronte strada sud, in parte da recinzione in rete metallica su cordolo in blocchi di cemento in zona est e in zona sud, in parte da muro in blocchi di cemento in zona nord-est e da semplice rete con paletti in cemento armato precompresso in zona nord-ovest.

L'ampia superficie di pertinenza dell'abitazione è investita a tappeto erboso con alcune piante arbustive e arboree ornamentali e alcuni olivi, due dei quali posti in prossimità della rampa d'accesso al garage. Nell'area scoperta di pertinenza, in posizione nord-est si trova una superficie coltivata a orto mentre in posizione sud ovest è presente una casetta in legno di modeste dimensioni, realizzata su basamento in calcestruzzo, di volumetria inferiore a 25 m³, di pertinenza dell'unità immobiliare abitativa.

Per accedere all'abitazione, dal cancello pedonale si percorre un vialetto in lastre di porfido, che conduce in lieve pendenza al portico e all'ingresso principale.

Nel portico esterno, sorretto da colonne in cemento armato a sezione circolare, si trova il portoncino d'ingresso principale, attraverso il quale si accede al piano rialzato. All'interno, il disimpegno principale conduce all'ampio soggiorno con sala da pranzo, alla cucina, al vano scale che porta al piano scantinato e a un secondo disimpegno. Quest'ultimo permette di accedere al bagno e a tre distinte camere da letto; tutti vani del piano rialzato sono dotati di radiatori lamellari. I pavimenti del disimpegno, del soggiorno e della sala da pranzo sono in palladiana di marmo, quelli della cucina e del bagno in piastrelle di gres smaltate; nelle camere i pavimenti sono realizzati in parchetti di legno lamellare. Sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata nel bagno e nella cucina. I serramenti delle finestre sono realizzati in legno con vetrocamera e tapparelle esterne, quelli delle porte in legno tamburato, in alcuni casi con vetro e sopralluce. Al piano scantinato, a cui si accede dal suddetto vano scale del piano rialzato, si trovano due disimpegni, il primo dei quali permette di accedere alla lavanderia, a due cantine e a uno studio; attualmente questi vani sono in realtà utilizzati come deposito o dispensa. Dal primo disimpegno si accede anche al garage (sub 2), chiuso da portone metallico basculante e utilizzato come deposito al momento del sopralluogo. L'uscita all'esterno del garage avviene attraverso una rampa carrabile in cemento oppure tramite le scale poste a nord-est. Ritornando all'interno del piano scantinato, attraverso il garage si accede al secondo disimpegno, dal quale si può entrare nella centrale termica, nel bagno e in altri tre diversi vani, di cui il primo utilizzato come cucina, il secondo come camera da letto e il terzo come studio, entrambi dotati di elementi radianti lamellari. I pavimenti della lavanderia e delle cantine sono in battuto di cemento, in parte coperto da piastre di linoleum, quelli del secondo disimpegno, cucina, camera e studio in piastrelle di ceramica o in gres. Sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata nel bagno e nella cucina. I serramenti delle finestre sono in legno e vetro singolo con grate metalliche esterne, quelli delle porte in legno tamburato. Nel complesso, il fabbricato si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; agli atti del Comune di Sequals non risulta presente alcuna documentazione tecnica, né relazioni o certificati di collaudo riguardanti le caratteristiche strutturali dell'edificio; è comunque presente l'autorizzazione di abitabilità. La descrizione delle irregolarità catastali e edilizie riscontrate è riportata nelle apposite sezioni della presente relazione. L'abitazione, di classe energetica G (v. allegato Attestato di Prestazione Energetica) è dotata di impianto idro termico, di riscaldamento con caldaia a condensazione, radiatori lamellari e valvole di zona e di impianto elettrico sottotraccia, dei quali però non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento; non risultano presenti le certificazioni di conformità.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sequals, il mappale 381

rientra in Zona B2 - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura insediativa e in parte in viabilità esistente; la particella 821 è classificata in parte in Zona B2 e in parte in Zona E0.2 - Verde di protezione.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **323**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella consistenza è compresa anche l'area scoperta part. 381 del valore di € 14.076,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m ²	Prezzo unitario
Abitazione part. 381 sub 1 PIANO TERRA	sup reale lorda	1,00	143,00	€ 750,00
Cucina, camere, studio, bagno part. 381 sub 1 PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	0,70	42,00	€ 750,00
Centrale termica part. 381 sub 1 PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	0,40	3,60	€ 750,00
Cantine, depositi, disimpegno, lavanderia, part. 381 sub 1 PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	0,50	36,50	€ 750,00

Porticato part.381 sub 1	sup reale lorda	0,25	9,50	€ 750,00
--------------------------	-----------------	------	------	----------

234,60

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Garage C/6 - part.381 sub 2**

V. descrizione Corpo A - Abitazione A/7 - part. 381 sub 1 e Ente Urbano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **30**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m ²	Prezzo unitario
Garage C/6 - part.381 sub 2 PIANO S1	sup reale lorda	0,80	24,00	€ 400,00

24,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **C - Terreno agricolo part. 821**

V. descrizione Corpo A - Abitazione A/7 - part. 381 sub 1 e Ente Urbano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **210**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m ²	Prezzo unitario
Terreno part. 821	sup reale lorda	1,00	210	€ 5,00

210

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Ufficio tecnico del Comune di Sequals; Agenzie Immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione A/7 - part.381 sub 1 e Ente Urbano. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Abitazione part. 381 sub 1 PIANO TERRA	superficie lorda	143	1	143	€ 750,00	€ 107.250,00	100%	€ 107.250,00
Cucina, camere, studio, bagno part. 381 sub 1 PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	60	0,7	42	€ 750,00	€ 31.500,00	100%	€ 31.500,00
Centrale termica part. 381 sub 1 PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	9	0,4	3,6	€ 750,00	€ 2.700,00	100%	€ 2.700,00
Cantine, depositi, disimpegno, lavanderia, part. 381 sub 1 PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	73	0,5	36,5	€ 750,00	€ 27.375,00	100%	€ 27.375,00
Porticato part.381 sub 1	superficie lorda	38	0,25	9,5	€ 750,00	€ 7.125,00	100%	€ 7.125,00
Area scoperta part. 381	sup esterna lorda					€ 14.076,00	100%	€ 14.076,00
Totale		323		234,6				€ 190.026,00

B - Garage C/6 - part.381 sub 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Garage C/6 - part.381 sub 2 PIANO S1	superficie lorda	30	0,8	24	€ 400,00	€ 9.600,00	100%	€ 9.600,00



Data generazione: 09-09-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto