

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 227/15 R.G.Es.**

*promossa da*  
**UNICREDIT S.p.A.**  
*contro*

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **227/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434520503  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Località Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2;, foglio 3, particella 12, indirizzo VIA GARIBALDI,  
piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 188 m<sup>2</sup> Totale  
escluse aree scoperte\*\*: 186 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 406,71

proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2; , , foglio 3, particella  
11, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale ha. 0.04.60, reddito dominicale: €  
euro 2,85, reddito agrario: € euro 1,90, Area di enti urbani e promiscui , , foglio 3, parti-  
cella 12, qualità ENTE URBANO, superficie catastale ha. 0.03.10

### 2. Possesso

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Località Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Località Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa, UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Garibaldi n. 64 - Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Località Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Località Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Garibaldi n. 21 - Località Solimbergo - Sequals (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Unico

**Prezzo da libero:** € 80.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Sequals (Pordenone)**  
**Località/Frazione Solimbergo**  
**Via Garibaldi n. 21**

### Lotto: 001 - Unico

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: Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Solimbergo, Via Garibaldi n. 21**

Note: Fabbricato ad abitazione, composto da **tre** livelli di cui **due abitativi** (parte P.T. e parte P.1) ed **uno** (sottotetto) **solo praticabile**. Al P.T. (piano abitativo) vi sono **3 vani**: soggiorno, cucina e bagno, con relativi disimpegni (compreso l'ingresso) oltre a servizi ed accessori cui la centrale termica e la cantina. Al P.1 (piano abitativo) vi sono **3 vani** destinati a camera (due da un posto letto ed una matrimoniale) con, sul versante sud, separato e con unico accesso dal sottostante locale cantina, un vano a deposito-magazzino.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: immobile acquistato in data antecedente il matrimonio - vedi All.to 5 (bene personale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Ul-

teriori informazioni sul debitore: immobile acquistato in data antecedente il matrimonio - vedi All.to 5 (bene personale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Vedi All.ti 5 e 8

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **proprietà**  
per 1/2; **proprietà**  
per 1/2,, foglio 3, particella 12, indirizzo VIA GARIBALDI, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 188 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 186 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 406,71

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/06/2004 Repertorio n.: 50580 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPI-

LIMBERGO - COMPRAVENDITA (n. 6477.1/2004); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2005 protocollo n. PN0051299 in atti dal 27/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3288.1/2005); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2011 protocollo n. PN0031243 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.14026.1/2011); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Forma corpo unico con mappale 11, il tutto confinante con mappali 6, 306, 310, 15, 905, 16, 17 e strada, salvi se altri.

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: proprietà  
per 1/2; proprietà  
per 1/2; , , foglio 3, particella 11, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale ha. 0.04.60, reddito dominicale: € euro 2,85, reddito agrario: € euro 1,90

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/06/2004 Repertorio n.: 50580 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPI-LIMBERGO - COMPRAVENDITA (n. 6477.1/2004);

Confini: Forma corpo unico con mappale 12, il tutto confinante con mappali 6, 306, 310, 15, 905, 16, 17 e strada, salvi se altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui , , foglio 3, particella 12, qualità ENTE URBANO, superficie catastale ha. 0.03.10

Derivante da: Tipo mappale del 15/04/2004 protocollo n. PN0042766 in atti dal 15/04/2004 (n. 42766.1/2004)

Confini: Forma corpo unico con mappale 11, il tutto confinante con mappali 6, 306, 310, 15, 905, 16, 17 e strada, salvi se altri.

Note:

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità catastale tra relativa scheda (1:200) e stato di fatto, tramite realizzazione di tramezza interna i laterizio (vedi specifiche in Relazione Peritale ed All.to 6)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: variazione spazi interni

variazione spazi interni: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Note: Vedi specifiche in Relazione peritale ed All.to 6

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Vedi specifiche in Relazione Peritale ed All.to 6

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

zona urbana in vicinanza dell'area centrale. Scarsamente popolata. In lieve altura ma pianeggiante.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno. Importanti centri limitrofi: Sequals - Meduno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/08/2015 ai nn. 11345/8024; Cancellazione a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; A rogito di notaio Annalisa Gandolfi in data 06/10/2008 ai nn. 66007/16821; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/10/2008 ai nn. 15978/3090; Importo ipoteca: € 228900; Importo capitale: € 152600; Note: Cancellazione a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

### 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:** G

**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:** \_\_\_\_\_ per la quota di 3/7,

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/7 ciascuno, proprietari **proprietario/i ante ventennio** al **03/06/2004**. In forza di Impianto catasto.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal **03/06/2004** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Annalisa Gandolfi in data **03/06/2004** ai nn. 50580/10291 - trascritto a Pordenone in data **10/06/2004** ai nn. 9703/6477.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA ed AGIBILITA'/ABITABILITA'

NOTE: Intervento progettuale nel 1980, con relativo rilascio da parte del Comune di Sequals di Concessione Edilizia, Prot. n° 146/80 del 17.07.1980 e successivo Certificato di Accertamento del Minimo Abitabile, Prot. n° 6812 del 09.12.1988 (vedi All.to 6)

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**; note: Vedi specifiche in Relazione Peritale ed All.to 6

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione di CC n° 42 del 23.11.2005 integrata con n° 12 del 10.03.2006
Zona omogenea:	A2 (residenziale di conservazione) e E0.2 (verde di protezione)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifiche in 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:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	media delle altezze degli edifici residenziali di
Volume massimo ammesso:	non considerato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**; note: Vedi All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza**

**U.N.1** - Comune di Sequals, Località Solimbergo (PN) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **37**:

**I1** e **3** - **immobili** inseriti in un lotto di terreno costituito dal **mappale 12** ed **immobile 2** costituente un lotto di terreno avente **mappale 11**, entrambi nel Foglio 3 del prima citato Comune ed oggetto di **E.I. n° 227/15**, riferita appunto ad **un edificio** insistente in un lotto di pertinenza (mappale 12) e ad un **terreno** (mappale 11) adiacente e direttamente confinante. Collocati agli estremi longitudinali del lotto complessivo dei due mappali, nella sua visione *est-ovest*, con i primi due (**abitazione e relativo terreno**) sull'estremo est ed il terzo (**terreno**) sull'estremo ovest. Con tipologia architettonica per l'edificio, tipica della pedemontana del medio friuli.

Il sottoscritto **CTU** nomina in questa *Relazione*, integrando con la *Documentazione Fotografica* (All.to **3**) i seguenti **immobili** come:

**A** - **abitazione** e relativo **terreno** (foto da **02** a **06** e da **08** a **37**) collocata ad est

**B** - **terreno** (foto **02**, **05** e **07**) quello collocato ad ovest

**I1** e **3** - **A** - **abitazione** e relativo **terreno** - edificio composto da tre livelli: *Piano Terra*, *Piano Primo* e *Piano Sottotetto* (praticabile ma non abitabile). Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **3** allegato **A** mapp. **12**, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in *Via G. Garibaldi* al n° 21. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto abitativo, pur se privo di originario progetto edilizio in quanto *ante '67* ma con **uno** specifico **intervento** (vedi All.to **6**) a carattere architettonico-strutturale, normativamente regolato dalla *Legge Regionale 20.06.1977 n° 30 per intervento pubblico art.6 lett. a* relativamente a:

1) *Ripristino edificio uso civile abitazione con annesso rustico* (**C.E. n° 146/80** - vedi All.to **6**)

Con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All.to **2**) del Comune di Sequals, corrispondente a:

**Zona A2 - di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico - ambientale.**

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica originaria di **casa a cortina**, composta da **una** singola *unità abitativa*, adiacente ad altre di **proprietà diverse**, è col-

locata nella parte est del lotto-mappale 12, a ridosso della pubblica Via G. Garibaldi, che ha forma planimetrica abbastanza regolare ma la cui superficie nominale da visura catastale (vedi All.to 2) e Nota di Trascrizione pari a mq **310,00** (3 are - 10 centiare) non trova riscontro dal rilevamento grafico dall'estratto di mappa in scala 1:500 che invece risulta essere pari a mq **273,73** e quindi, in merito alla successiva valutazione economica generale, verrà considerato con un valore pari ad € **0,00**. Detto lotto ha nella parte ovest del suo perimetro la confinante adiacenza della Unità Immobiliare denominate **B - terreno** costituente l'**immobile n° 2 in E.I.**. Per il suddetto corpo edilizio insiste una porzione di terreno a cortile di pertinenza (come in scheda catastale) di limitata metratura e quindi con inesistente valore economico e di stima.

Ha dimensioni (foto da **02** a **06** e da **08** a **37**) attuali nella media per tipologia ed anno, essendo nella sua volumetria originale adeguata al contesto abitativo (edificazione verso la metà degli anni '50) indipendentemente dall'intervento edilizio prima citato e che qui si precisa in:

**a)** *intervento progettuale* nel 1980, con relativo rilascio da parte del Comune di *Sequals* di **Concessione Edilizia**, Prot. n° 146/80 del 17.07.1980 e successivo **Certificato di Accertamento del Minimo Abitabile**, Prot. n° 6812 del 09.12.1988 (vedi All.to 6) con la particolarità, per scelta della proprietà, della mancata esecuzione di un vano bagno, lato est e di una finestra, lato ovest, al Piano Primo previsti dal Progetto Strutturale (di cui al precedente punto 1) e della realizzazione invece della sola parete divisoria che permetteva l'accesso al prima citato vano bagno e che attualmente serve a separare l'accesso ai due vani camera ed a contenere il quadro elettrico generale. Opere queste (vedi successivo e specifico punto in Relazione) non presenti nell'attuale elaborato-mappa di accatastamento (scheda catastale scala 1:200) e non aventi carattere di abuso edilizio ma che pur non comportando cambiamenti alla consistenza catastale dovranno essere inserite, tramite aggiornamento, con una spesa presunta di € **300,00**.

La tipologia strutturale originaria era quella classica della tipologia pedemontana, con murature semplici e composte, di laterizio e sassi-pietre per le strutture verticali e legno per quelle orizzontali. Attualmente, a seguito dell'intervento post-terremoto richiamato in precedenza (vedi All.to 6) è in muratura e cls (calcestruzzo) armato per le pareti portanti verticali ed in latero-cemento per le parti orizzontali (solai). La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale modesto ma tipico per tale tipologia

(casa a cortina) con uno sviluppo geometrico rettangolare ad ELLE, sviluppato nel senso di lunghezza (*nord-sud*) per la parte più corta del lotto ed una piccola estensione verso ovest per la parte opposta del lotto. L'edificio, come detto, non è isolato dagli altri edifici presenti nel contesto urbano. Aggiornato alle norme strutturali (*anti sismicità post terremoto*) e conforme rispetto a quelle urbanistiche vigenti con però, in riferimento agli impianti **fissi**, i seguenti riscontri: **a)** l'**impianto idro-termo-sanitario** è sì presente ma solo in *sottotraccia muraria* e quindi "pronto" per allacciare i previsti radiatori, che al momento sono assenti, con la sola presenza di un *unico radiatore* (part. 1 foto **21**) tipo *termo-convettore* a GAS (marca **MG Record** mod. **Cuccioli MR2000**) a garanzia dell'emissione di aria calda nel vano *bagno*; **b)** la **presenza** di uno *scaldabagno* a GAS (foto **13** e **14**) con *camera stagna* (marca **FER** mod. **Skipper CE**) abilitato attualmente alla sola produzione di acqua calda; **c)** la **manca** della *certificazione e conformità* dei serramenti in legno con *doppio vetro termopan*, di nuova e recente installazione nella *abitativa* ai piani *Terra* e *Primo*; **c)** l'**impianto elettrico** (seppur messo a norma ed il cui *quadro generale* contatori è indicato con **3** nella foto **25** e visibile in foto **26**) è privo anch'esso di *certificazione e conformità* ed è unico per i due livelli, *Piano Terra* e *Piano Primo*.

I serramenti ai piani *Terra* e *Primo*, come detto, sono tutti composti da *singolo telaio* in legno con due specchiature e l'apertura ad *anta*, mentre per il serramento del vano **soggiorno** al *Piano Terra* (foto **22**) e del vano **camera** al *Piano Primo* (foto **30** e **31**) sono composti sì da *singolo telaio* in legno ma con una sola specchiatura e l'apertura ad *anta-ribalta*. Le pavimentazioni del *Piano Terra*, ad esclusione dei vani a **CT** e **magazzino** (*legnaia* in origine ed in *scheda catastale* - foto **08**, **09** e **10**) che sono in piastrellature di *gres porcellanato* e del vano **pranzo-soggiorno** (*soggiorno* in *scheda catastale* - foto **22** e **23**) che sono in formelle di *cotto* a media pezzatura, sono in *ceramica* a pezzatura media, stese a *reticolo* in senso normale ai vani, comprese quelle (foto **21**) del vano a **bagno**, seppur con formato diverso, a rettangolo invece che quadrato. Al *Piano Primo* tutta la pavimentazione, ad esclusione del vano a **camera matrimoniale** (foto **30** e **31**) non finito ed ancora al grezzo di solaio in *laterocemento*, è in piastrellatura di *ceramica* a pezzatura costante di buone dimensioni e qualità, stessa tipologia di quella del *Piano Terra* ma di colore diverso.

**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** ed in aderenza (foto **02** e **04**) con altra

proprietà, ad **est** (foto **02-03** e **05**) con la pubblica *Via G. Garibaldi*, a **sud** (foto **02** e **06**) con altro lotto mappale destinato a Zona A2 ma attualmente a verde incolto e ad **ovest** (foto **02-05-06** e **07**) con altro lotto della stessa proprietà (mappale **11**) denominato **terreno** e corrispondente all'**immobile n° 2** in **E.I.**.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al corpo edilizio è ubicato in **tre livelli** (vedi scheda catastale in All.to **2** e foto da **03** a **37** in All.to **3**) posti al *Piano Terra*, *Primo* e *Sottotetto*.

Al *Piano Terra* (foto **06**, da **08** a **10** e da **13** a **24**) vi sono due ingressi distinti, uno per l'accesso a due soli vani, destinati ai locali **tecnici** e di **deposito** (part. **2** foto **06**) ed un altro, specifico (part. **3** foto **06**) per l'accesso all'intera **abitazione** ed alla sua **zona giorno**. Al *Piano Primo* si accede solo dal corpo scale collocato nell'ambito dell'**abitazione** (foto **15** e **24**) utile a raggiungere la **zona notte** con i suoi **tre** vani destinati a **camere** ma priva del previsto (vedi successivo e specifico punto in *Relazione* ed All.to **6**) e non realizzato vano **bagno**. Nello stesso *Piano Primo* c'è un altro vano, di generose dimensioni, destinato a **deposito-magazzino** (foto **11** e **12**) discretamente creato ed illuminato tramite un serramento a porta-finestra, in legno senza vetratura sul suo lato ovest e due piccoli fori, privi di serramento alcuno, sul lato opposto, verso est e la sottostante e pubblica *Via G. Garibaldi*. L'accesso a questo vano però è alquanto costretto e difficile, tramite una piccola ed angusta *botola* (part. **2** foto **10** e part. **1** foto **12**) collocata nell'angolo a sud-ovest dei coincidenti vani, tra *Piano Terra* e *Primo*.

Dal *Piano Primo* attraverso un'altra *botola*, più comoda per dimensioni e quindi più agevole, collocata sul pianerottolo d'arrivo del corpo scala (part. **3** foto **24**) si può accedere (unica possibilità) al successivo *Piano Sottotetto* (foto da **32** a **37**) **praticabile** ma **non abitabile** e nel quale si possono "percorrere" ed utilizzare i **cinque** vani a disposizione, sufficientemente illuminati ed areati e destinati a **deposito-magazzino**. Tutti i fori-finestra di questo *Piano Sottotetto* sono però **privi di serramento alcuno**.

Nello specifico si descrive il corpo **abitazione** (prospetti principali in foto **03-04** e **06**) iniziando dal *Piano Terra*, con parte del *Piano Primo* e la zona destinata ai vani **accessori**, dove tramite lo specifico serramento (particolare **2** foto **06**) e nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **08** a **14**) si trovano i seguenti spazi: il vano **C.T.** e **deposito** (foto **08**, **13** e **14**) con unico accesso dall'esterno (indicato con **2** nella foto **06**) e dotato d'impianto per la *sola produzione d'acqua calda sanitaria*, tramite uno *scaldabagno a GAS* (particolare **2** foto **08** e foto **13** e **14**) con *camera stagna* (marca **FER** mod. **Skipper CE**) dal quale si accede (particolare

1 foto 08 e 10) al successivo vano destinato a **cantina** (foto 09 e 10) e dal quale, tramite la già citata piccola ed angusta *botola* (part. 2 foto 10 e part. 1 foto 12) si accede al soprastante vano (foto 11 e 12) destinato a **deposito-magazzino**. Dal cortile esterno di pertinenza al mappale 12, proseguendo con il *Piano Terra* e soprastante *Piano Primo*, si accede, tramite l'altro specifico *portoncino d'ingresso* (particolare 3 foto 06) ai rispettivi vani abitativi, dove nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 15 a 31) si trovano i seguenti spazi: un vano unico (foto 15) ad **ingresso** (*ing. in scheda catastale*) da dove ci si può dirigere verso gli altri vani della zona giorno al *Piano Terra* (particolari 1-2 foto 15) al *corpo scala* per la salita al *Piano Primo* (particolare 4 foto 15) e (particolare 3 foto 15 e foto 16 e 17) ad un piccolo vano cieco *sottoscala*. Da questo vano **ingresso** si accede al vano **cucina** (foto 18 e 19) dotato di due affacci, con serramenti a due ante ed a *doppio vetro-termopan*, verso *est* e la pubblica *Via G. Garibaldi*, che presenta in sede di sopralluogo evidenti ma lievi tracce (particolare 3 foto 19) di *sfiornamento* della tinteggiatura (facile causa per **scarsi** utilizzo e ricambio d'aria) e dal quale si può accedere (particolare 2 foto 19) al vano **disimpegno-distribuzione** (foto 20) dotato di singolo affaccio verso *ovest* ed il *cortile interno* di pertinenza, con anche qui (particolare 2 foto 20) presenza di discrete tracce di *sfiornamento* della tinteggiatura e dove si trova l'accesso (particolare 1 foto 20) al vano **bagno** (unico dell'abitazione - foto 21) dotato di singolo affaccio verso *est* e la pubblica *Via G. Garibaldi* e di (particolare 1 foto 21) *termoconvettore a GAS* (marca **MG Record** mod. **Cuccioli MR2000**) per il riscaldamento ambiente. Dal vano ingresso di cui in precedenza si accede (particolare 1 foto 15) al generoso vano **pranzo-soggiorno** (*soggiorno in scheda catastale*) dotato di singolo affaccio, con serramento ad unica apertura ad *anta-ribalta* e *doppio vetro-termopan*, verso *sud* ed il *cortile interno* di pertinenza e di due piccoli affacci collocati ai lati *est* ed *ovest* del pregevole e gradevole ambito *caminetto* (particolare 1 foto 22 e foto 23) posto sul lato *nord* dello stesso vano. Dal vano ingresso di cui in precedenza (foto 15) tramite il *corpo scala* (foto 15 e 24) si sale al *Piano Primo*, dov'è collocata la **zona notte** dell'*abitazione*, composta di **tre** vani a **camera**, con dimensioni molto simili fra loro e con metratura media pari a mq 13. Dal pianerottolo d'arrivo al *Piano Primo* si accede (particolare 1 e 2 foto 24) ai **due** vani **camera** più generosi (mq 12,92) e riferibili alla tipologia **due letti**; il **primo** posto sul lato *ovest* (foto 30 e 31) dotato di singolo affaccio, con serramento ad unica apertura ad *anta-ribalta* e *doppio vetro-termopan*, verso *sud* ed il *cortile interno* di pertinenza ed il **secondo**, sul lato *est* (foto 27 e 28) da cui si accede tramite un **disimpegno-distribuzione** (foto 25) di risulta

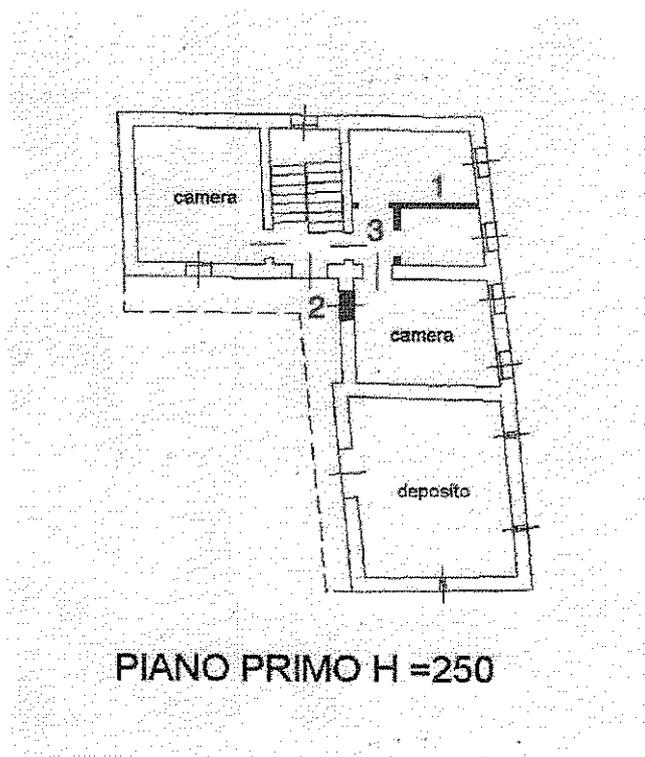
dal progetto del vano **bagno** (previsto ma non realizzato - vedi successivo e specifico punto in *Relazione* ed All.to 6) realizzato proprio per permettere un più consono ed adeguato accesso a questo vano, dove doveva insistere il progettato vano **bagno** (particolari 1-1a foto 27 e 28) ed all'ultimo dei **tre** vani **camera** (foto 29) quello con la metratura più piccola (mq 11,02) e quindi riferibile alla tipologia di **un Letto**. Dal pianerottolo d'arrivo al *Piano Primo*, tramite una *botola* (particolare 3 foto 24) si accede al *Piano Sottotetto*, occupante tutta la superficie corrispondente con il sedime dell'intero fabbricato. *Piano Sottotetto praticabile ma non abitabile* (foto da 32 a 37) dotato di un discreto numero di aperture (fori finestra senza alcun serramento) su tre dei quattro lati interessati, est sud ed ovest. La finitura di questi spazi è al grezzo tra muratura in bi-mattoni e muratura in cis (calcestruzzo) armato, con tetto in legno formato da uno schema semplice, ad orditura principale in *trave di colmo*, orditura secondaria con *travetti* perpendicolari e soprastante strato di *tavolato* con successivi *guaina e manto di copertura in coppi di laterizio*.

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*, nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità ad esclusione del sottostante punto "inserito" e descritto nelle due rispettive figure:

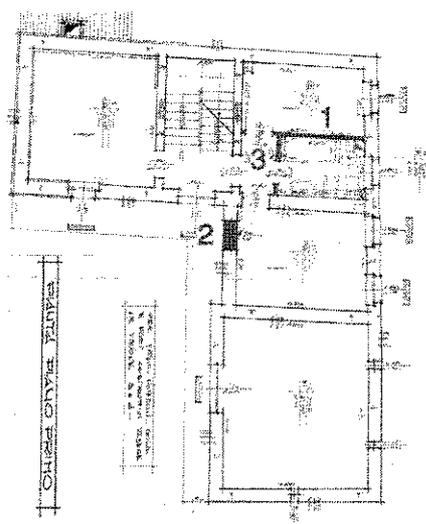
- a) estratto planimetrico da scheda catastale (scala 1:200) *Piano Primo*
- b) tavola di *Progetto Strutturale* per intervento post-terremoto (scala 1:200) *Piano Primo*

**n.b.** - si precisa che la tracciatura di *tramezze interne* evidenziata a seguire **non comporta modifica alla consistenza catastale** ma dovrà essere oggetto di **aggiornamento e nuovo inserimento** nello specifico documento.

a) estratto planimetrico da scheda catastale (scala 1:200) Piano Primo



b) tavola di Progetto Strutturale per intervento post-terremoto (scala 1:200) Piano Primo



Legenda comune alle figure a) e b):

**1** = opere non realizzate (particolari 1 foto 27 e 28)

**2** = opere non realizzate

**3** = opere realizzate e da inserire in scheda catastale (part. 1 foto 28 e part. 2 foto 29)

Si precisa che tutti i serramenti presenti al Piano Terra ed al Piano Primo, in legno, sia con **due** aperture ad *anta* o con **una** apertura ad *anta-ribalta*, sono a *doppio vetro-termopan*, con tipologia utile al miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente ma *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 **discreto** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali e di **pari** livello (considerando d'integrare la parte impiantistica relativa al **riscaldamento** utilizzando le tubazioni presenti sotto traccia muraria ma non allacciate dall'attuale proprietà) *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.*

**I2 - B - terreno** - Immobile (foto **02**, part. 2 foto **05** e **07**) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **3** allegato **A** mapp. **11** e definito con la categoria **T** corrispondente a *Terreno* e di *esclusiva pertinenza* degli **immobili n° 1** e **3** appena descritti e distinti in **A - abitazione** e relativo **terreno**, con una superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to 2) pari a mq **460,00** (4 are - 60 centiare) ma che da riscontro grafico rilevato dall'*estratto di mappa in scala 1:2000* la stessa risulta essere pari a mq **450,00** e di fatto costituente un lotto di terra attualmente finito ad erba incolta e di impossibile utilizzo fondiario data la destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All.to 2) del Comune di *Sequals*, corrispondente a:

#### **Zona E0.2 - verde di protezione**

E quindi, in merito alla successiva valutazione economica generale, verrà considerato con un valore pari ad € **0,00**.

Confinante: a **nord** (foto **02** e **07**) con altro terreno (mapp. 6) ad **est** (foto **02**, **06** e **07**) con il terreno (mapp. 12) di stessa proprietà e pertinenza dell'**immobile n° 1** in **E.I.**, a **sud** (foto **02** e **07**) con due terreni (mapp. 905 e 15) di dimensioni decisamente inferiori e ad **ovest** (foto **02** e **07**) con altri due terreni (mapp. 310 e 306) di cui il primo con dimensioni più grandi ed il secondo molto più piccole. La sua geometria planimetrica è lineare e regolare, con uno sviluppo a lieve parallelogramma rispetto ai confinanti mappali citati in precedenza. La sua superficie totale pari a mq 450,00, come anticipato in premessa, non corrisponde a quella, pari a mq 460,00 riportata sia nella

Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento sia nella Visura Catastale.

La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Seguals è corrispondente a: **Zona E0.2 - verde di protezione**

Questo terreno (foto 02 e 07) di discreta superficie ed estensione, al momento del sopralluogo è risultato completamente abbandonato e coperto di semplice erba incolta. La sua struttura planimetrica, le pertinenze adiacenti e le distanze dai confini potrebbero essere favorevoli ad un utilizzo a fini edilizi ma, come detto, la Destinazione Urbanistica non lo permette. Si precisa inoltre che il possibile utilizzo della sua "capacità" fondiario/volumetrica all'interno dell'intero complesso di proprietà in Esecuzione (mapp. 12) non sia potenziale per un utilizzo (questo anche per la sua valutazione commerciale e di stima nella specifica tabella riassuntiva finale) dati i "vincoli" metrici e parametrici distinti e specificati dalla Zonizzazione e NTA vigenti del Comune appartenente se non una modesta potenzialità in relazione al possibile innalzamento dell'altezza utile interna del Piano Sottotetto per renderlo abitabile ma il tutto con una previsione di costo totale improponibile per ottenerne un congruo e giusto utilizzo (così come evidenziabile dagli specifici punti delle NTA riportate nell'All.to 2)

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul

debitore: immobile acquistato in data antecedente il matrimonio - vedi All.to 5 (bene personale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul

debitore: immobile acquistato in data antecedente il matrimonio - vedi All.to 5 (bene personale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.163,11**

E' posto al piano: Terra, Primo e Sottotetto (quest'ultimo non abitabile ma praticabile)

L'edificio è stato costruito nel: primi anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza interna di circa: m 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate da cartografie Catastali ed edilizie dopo verifica della loro conformità con lo stato di fatto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (A3/abitazione di tipo economico) PT	sup lorda di pavimento	1,00	65,85	€ 450,00
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (A3/abitazione di tipo economico) P1	sup lorda di pavimento	1,00	59,85	€ 450,00
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (C.T. e cantina) PT	sup lorda di pavimento	0,50	13,57	€ 450,00
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (magazzino-deposito) P1	sup lorda di pavimento	0,50	6,79	€ 450,00
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (deposito) PS	sup lorda di pavimento	0,70	60,89	€ 450,00
U.N.1 - I3 - abitazione PERTINENZA esclusiva fabbricato Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (EU - ente urbano)	sup lorda di pavimento	1,00	273,73	€ 0,00
U.N.1 - I2 - terreno Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 11 (T/terreno)	sup lorda di pavimento	1,00	636,00	€ 0,00

**1.116,67**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2015

Zona: Sequals

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 450

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 650

---

## 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 Comune di SEQUALS;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore **minimo** pari ad Euro **450**, rispetto al valore massimo di Euro 650

### 8.2 Valutazione corpi:

**Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (A3/abitazione di tipo economico) PT	65,85	€ 450,00	€ 29.632,50
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (A3/abitazione di tipo economico) P1	59,85	€ 450,00	€ 26.932,50
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (C.T. e cantina) PT	13,57	€ 450,00	€ 6.104,25
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (magazzino-deposito) P1	6,79	€ 450,00	€ 3.053,25
U.N.1 - I1 - abitazione Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (deposito) PS	60,89	€ 450,00	€ 27.398,70
U.N.1 - I3 - abitazione PERTINENZA esclusiva fabbricato Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 12 (EU - ente urbano)	273,73	€ 0,00	€ 0,00
U.N.1 - I2 - terreno Sequals - località Solimbergo (PN) FG 3 mapp. 11 (T/terreno)	636,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.121,20
Valore corpo			€ 93.121,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.121,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.121,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare abitativa con area di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	1.116,67	€ 93.121,20	€ 93.121,20

**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% )	€ 13.968,18
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.853,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro

Data generazione:  
03-08-2016 16:08:59

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Giannelli**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mora Diego  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 612

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

Comune di Sequals

Protocollo n. PN0054668 del 27/04/2004

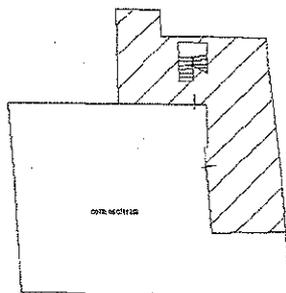
Sezione: Foglio: 3

Particella: 12

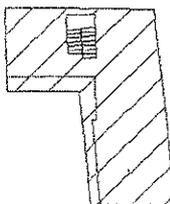
Tipo Mappale n. 42766 del 01/04/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

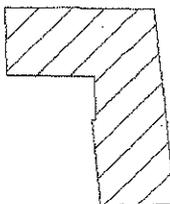
Scala 1 : 500



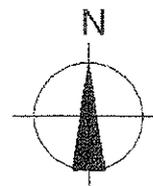
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 09/06/2016 - COMUNE DI SEQUALS (1621) - < Foglio: 3 Particella: 12 - Elaborato planimetrico SUB. 12 - VIA GARIBOLDI n. 64 piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. PN0054668 del 27/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sequals

Via Garibaldi

civ. 64

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 12

Subalterno:

Compilata da:

Mora Diego

Iscritto all'albo:

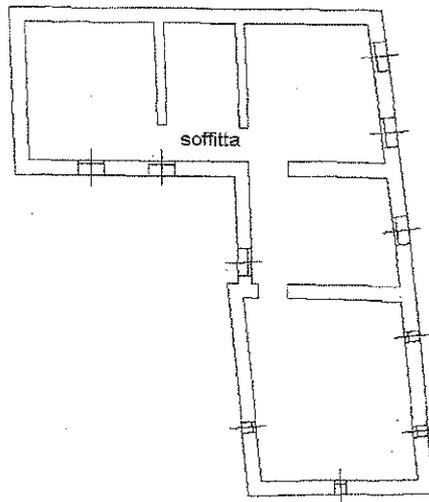
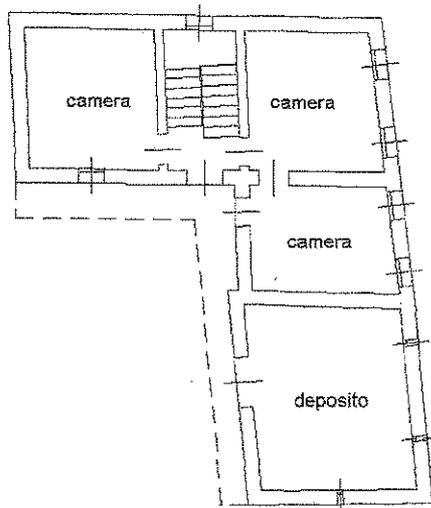
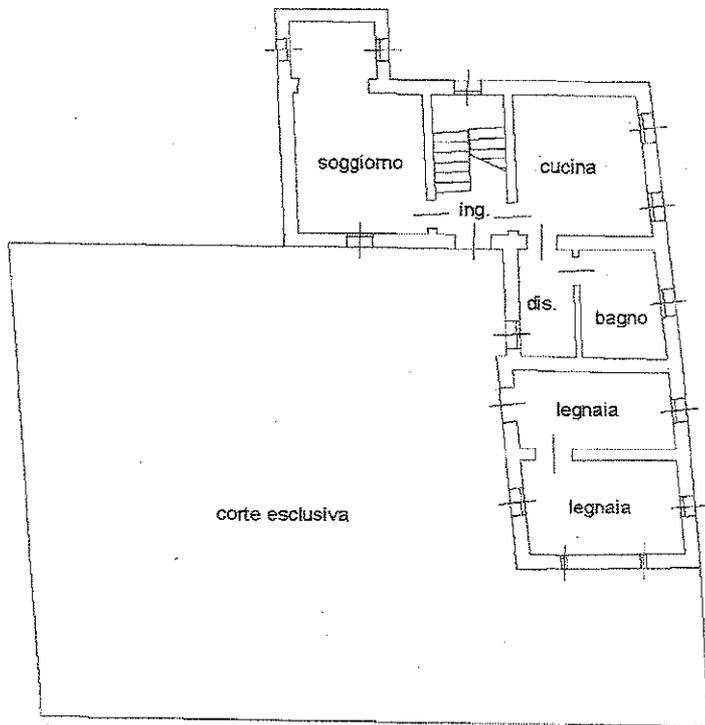
Geometri

Prov. Pordenone

N. 612

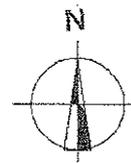
Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SECONDO Hm =190**

**PIANO PRIMO H =250**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/06/2016 - Comune di SEQUALS(1621) - Foglio: 3 Particella: 12 > - Sub: VIA GARIBALDI n. 64 piano: 1-1-2;

Ultima Planimetria in atti



E=1:2000

I Particella: 12

Comune: SEQUALS  
Foglio: 3 All: A

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Giu-2016 9:29:49  
Prot. n. T55823/2016