
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa [REDACTED] BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
deposito esterno

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago
Telefono: +393485183407
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Torrente Meduna n. 15/5 - loc. Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Descrizione zona: Comune della provincia di Pordenone, posto a circa 30 km a Nord-Est del capoluogo. L'ambito territoriale è quello pedemontano (quota altimetrica media 230 m s.l.m.), compreso tra i torrenti Meduna e Cosa, ai piedi di un gruppo di colline moreniche. I territori comunali confinano: a Nord con i comuni di Travesio, Meduno e Pinzano al Tagliamento; a Ovest con Cavasso Nuovo ed Arba; a Sud e Est con Spilimbergo. Gli agglomerati urbani si concentrano nel capoluogo sede municipale, nella frazione di Lestans e nell'abitato di Solimbergo, dove è sito il bene oggetto di esecuzione. I primi insediamenti abitativi risalgono al XII secolo relativi al castello eretto sopra l'altura che domina la frazione di Solimbergo, mentre del borgo in pianura le prime notizie risalgono al XVII secolo, riferite ad alcune case. Il territorio è stato pesantemente colpito dal sisma del 1976 al quale è seguita una puntuale ricostruzione. La tipologia edilizia è rappresentata da ville e case a schiera, con accesso dalla strada e cortile interno. La demografia in lieve aumento si attestava sui 2200 abitanti circa nel 2021. Nel territorio comunale sono presenti edifici di pregio come Villa Savorgnan a Lestans, uno dei pochi esempi di villa veneta nell'alto pordenonese costruita nel cinquecento e la Villa Carnera, che ospita l'“Ecomuseo Lis Aganis”. Degne di menzione sono anche la chiesa di San Nicolò, edificata nel XV secolo (con alcuni rifacimenti ottocenteschi), i resti del castello nella frazione di Solimbergo, la chiesa parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo e quella di Santa Maria Maggiore. Il contesto produttivo circostante è quello agricolo, con la presenza di numerose realtà del settore secondario poste nelle diverse aree artigianali-industriali. Le principali vie di collegamento sono rappresentate da strade regionali, in particolare la superstrada Cimpello-Sequals, che collega i territori all'autostrada A28.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 3, particella 115, scheda catastale PN0130513 del 22-06-2009, indirizzo via Torrente Meduna 15/5, piano T-1, comune Sequals, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale 99 mq - Totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita € 325,37.

2. Possesso

Bene: via Torrente Meduna n. 15/5 – loc. Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Possesso: Occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Torrente Meduna n. 15/5 - Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.



4. Creditori Iscritti

Bene: via Torrente Meduna n. 15/5 – loc. Solimbergo – Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

5. Comproprietari

Beni: via Torrente Meduna n. 15/5 – loc. Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via Torrente Meduna n. 15/5 – loc. Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Torrente Meduna n. 15/5 – loc. Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Corpo: Abitazione e deposito.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Torrente Meduna n. 15/5 – loc. Solimbergo - Sequals (PN) – 33090.

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno.

Prezzo da libero: € 14.300,00.



Beni in **Sequals (PN)**
Località **Solimbergo**
via Torrente Meduna n. 15/5

Lotto: 001 - Abitazione con deposito esterno

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 (Allegato n. 1 – 1g):

Identificativo corpo: Abitazione e deposito.

sito in frazione Solimbergo, via Torrente Meduna n. 15/5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Sequals (PN) - via Torrente Meduna n. 15/5

Eventuali comproprietari: nessuno.

Note: Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] con rito [REDACTED] in data [REDACTED]. Lo stato civile non risulta documentato e l'atto di matrimonio non trascritto in Italia. Pertanto non è chiaro il regime patrimoniale dei coniugi e, altresì, se il vincolo matrimoniale sia ancora in essere (Allegato n. 2 – 2b).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 3, particella 115, scheda catastale PN0130513 del 22-06-2009, indirizzo via Torrente Meduna 15/5, piano T-1, comune Sequals, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale 99 mq - Totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita € 325,37.

Derivante da: Unità immobiliare dal 09-11-2015 catasto dei fabbricati - comune di Sequals - foglio n. 3 - particella n. 115 - cat. A/3 - classe 1 - consistenza 6 vani - superficie totale 99 mq - totale escluse aree scoperte 88 mq - rendita € 325,37. VARIAZIONE del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 07-05-2010 catasto dei fabbricati - comune di Sequals - foglio n. 3 - particella n. 115 - cat. A/3 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07-05-2010 protocollo n. PN0092469 in atti dal 07-05-2010 (n.4573.1/2010), effettuata con prot. n. PN0101794/2010 del 20-05-10.

Unità immobiliare dal 22-06-2009 catasto dei fabbricati - comune di Sequals - foglio n. 3 - particella n. 115 - cat. A/4 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita € 260,29. VARIAZIONE del 22-06-2006 prot. n. PN0130518 in atti dal 22-06-2009. AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (4729.1/2009).

Unità immobiliare dal 14-06-2004 catasto dei fabbricati - comune di Sequals - foglio n. 3 - particella n. 115 - cat. A/4 - classe 3 - consistenza 5,5 vani - rendita € 238,60. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14-06-2004 protocollo n. PN0079046 in atti dal 14-06-2004 (n. 4591.1/2004).

Unità immobiliare dal 15-06-2003 catasto dei fabbricati - comune di Sequals - foglio n. 3 - particella n. 115 - cat. A/4 - classe 3 - consistenza 5,5 vani - rendita € 238,60. COSTITUZIONE del 17-06-2003 protocollo n. 108007 in atti dal 17-06-2003 (n. 1274.1/2003).

Situazione degli intestati dal 17-06-2003 [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1 fino al 02-07-2003.



Unità immobiliare al 12-05-2003 catasto dei terreni - foglio n. 3 - particella n. 115 - ENTE URBANO - superficie 120 mq - R.D. € 0,00 - R.A. € 0,00. Tipo mappale del 12-05-2003 Pratica n. 78938 in atti dal 12-05-2003 (n. 78938.1/2003).

Unità immobiliare al 12-05-2003 catasto dei terreni - foglio n. 3 - particella n. 115 - fabbricato rurale - superficie 120 mq - R.D. € 0,00 - R.A. € 0,00. Tipo mappale del 12-05-2003 Pratica n. 78938 in atti dal 12-05-2003 (n. 78938.1/2003).

Situazione degli intestati dal 07-10-1986 [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1 fino al 02-07-2003 DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 07-10-1986 - UR sede Venezia - Registrazione - volume n. 35 n. 226 registrato in data 10-12-1987 - Voltura n. 28488 in atti dal 12-05-1990.

Situazione intestati al 18-12-1984 (impianto meccanografico) [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] - nuda proprietà 1/2 e 1/2 proprietà fino al 07-10-1986 [REDACTED] Ines nata a [REDACTED] - usufrutto 1/2 Ricongiungimento di usufrutto per morte avvenuta il 07-10-1986.

Confini: Nord: pubblica via Torrente Meduna; Est: foglio n. 3 - particella n. 119; Ovest: foglio n. 3 - particella n.114 edificato; Sud: foglio n. 3 particelle nn.116 e 638.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nella planimetria catastale:

1. Destinazione d'uso dei vani: al piano primo viene indicata come camera un vano di dimensioni di circa 7 mq, in luogo del ripostiglio;
2. Forometria: sul corpo di fabbrica indicato in planimetria come deposito non vengono riportati i fori delle finestre rispettivamente 15 x 30 cm e 58 x 56 cm, rivolte su altro fondo;
3. Quote: relativamente al deposito viene erroneamente rappresentata la falda del tetto in direzione Nord - Sud in luogo dello stato di fatto Est - Ovest.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale PROGEO e DOCFA, oltre a diritti di segreteria ed oneri per professionista.

Descrizione delle opere da sanare: Presentare nuova planimetria aggiornata.

Oneri di professionista per rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica, presentazione di pratica DOCFA e PROGEO per regolarizzazione, oltre a diritti di segreteria e bolli.

Oneri Totali: € 750,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Frazione del comune posta a Nord della sede municipale, costituita da un aggregato abitativo di ville, villette e case a schiera. A Solimbergo non sono presenti farmacie, alimentari e negozi in genere.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona (presso il capoluogo): Sportivi (Sufficiente), Culturali e ricreativi (Sufficienti), Scuole primari e secondarie di primo grado (Sufficienti), Farmacie, alimentari e panifici (Sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Maniago e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Cormino, grotte di Pradis e Parco delle Dolomiti Friulane ed Alpi Carniche.

Attrazioni storiche: Villa Savorgnan, resti del castello di Solimbergo, la chiesa di Sant'Andrea



Apostolo e quella di Santa Maria Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extra urbano Tramonti - Spilimbergo (P27) 200 m, Autobus Extraurbano Maniago - Spilimbergo (P29) Ma 2,4 km, Stazione ferroviaria Meduno - linea Sacile - Gemona 4,2 km, Autostrada uscita Cimpello - Conegliano - Portogruaro 33,6 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: da quanto si evince dal certificato di Stato di Famiglia del 07 settembre 2022 e di Residenza del 10 maggio 2022 redatti dall'ufficiale dell'anagrafe delegato del comune di Sequals (PN), nell'immobile risulta residente solo l'esecutato.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone, al 05-05-2022 non risultano vigenti contratti di locazione in capo all'esecutato e all'immobile oggetto di esecuzione (Allegato n. 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 11-10-2022 (Allegato n. 4 - 4a) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 19/01/2022 ai nn. 8 trascritto a Pordenone in data 07/03/2022 ai nn. 2940/2219.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/05/2021 ai nn. 93 trascritto a Pordenone in data 28/06/2021 ai nn. 10498/7708.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 18/05/2021 ai nn. 94 trascritto a Pordenone in data 28/06/2021 ai nn. 10499/7709.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e deposito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati alla rampa di scale che conduce al piano, caratterizzata da larghezza insufficiente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //.

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto non risulta essere disponibile la documentazione relativa all'impianto (libretto e manutenzioni periodiche) e la caldaia non risulta funzionante.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto si evince dall'Attestazione ai sensi degli Art. 41 della L. 47/85 del 28-02-1985 a firma del Responsabile dei Servizi Tecnici - ODORICO Enrico del comune di Sequals (Allegato n. 5), non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della normativa vigente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] Mario nato a Venezia il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1



proprietario ante ventennio al 02/07/2003. In forza di successione; trascritto a Udine, in data 24/09/1971, ai nn. 22559/19787.

Note: La particella 115 fabbricato rurale di 1 are e 20 centiare, censita al Catasto Terreni del comune di Sequals (PN), era pervenuto al signor [REDACTED] Mario, salvo l'usufrutto di 1/2 alla signora [REDACTED] Ines, nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù della successione legittima in morte al padre e marito [REDACTED] Antonio nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] a il giorno [REDACTED], di cui alla dichiarazione presentata all'Ufficio Registro di Venezia, den. n. 6, vol 61°, trascritta ad Udine in data 24-09-1971 ai nn. 22559/19787; ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] Ines, deceduta il giorno [REDACTED].

Proprietario: [REDACTED] nato a S. Slatina - [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1 dal 02/07/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GANDOLFI Annalisa, in data 02/07/2003, ai nn. 43172/8824; registrato a Maniago, in data 09/07/2003, ai nn. 494/IV; trascritto a Pordenone, in data 04/07/2003, ai nn. 10698/7129 (Allegato n. 6 - 6b).

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 7 - 7i):

Numero pratica: 22-80 del 21-01-1980

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ripristino ed adeguamento antisismico di un fabbricato uso civile abitazione.

Oggetto: ripristino ed adeguamento antisismico.

Rilascio in data 21/01/1980 al n. di prot. 22-80.

Numero pratica: 204 del 27-09-1982

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ripristino ed adeguamento antisismico di un fabbricato uso civile abitazione (proroga termini di ultimazione).

Oggetto: ripristino ed adeguamento antisismico.

Rilascio in data 27/09/1982 al n. di prot. 5057.

Numero pratica: 126/83 del 07-09-1983

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: proroga di un anno dei termini di ultimazione dei lavori di ripristino di adeguamento antisismico di un fabbricato uso civile abitazione fissati con concessione edilizia n. 22 del 21-01-1980 e già prorogati di anni uno con C. E. 204 del 27-09-1982.

Oggetto: ripristino ed adeguamento antisismico.

Rilascio in data 07/09/1983 al n. di prot. 4563.

Numero pratica: 103/84 del 30-08-1984

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: proroga di un anno dei termini di ultimazione lavori di ripristino ed adeguamento antisismico di un fabbricato uso civile abitazione fissati con C.E. n. 22 del 21-01-1980 e già prorogati di un anno con C.E. 204 del 27-09-1982 e di un ulteriore anno con C.E. n. 126 del 07-09-1983.

Oggetto: ripristino ed adeguamento antisismico.

Rilascio in data 30/08/1984 al n. di prot. 3856.

Numero pratica: 18/86 del 10-02-1986

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: proroga di un anno dei termini di ultimazione dei lavori di ripristino ed adeguamento antisismico fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: ripristino ed adeguamento antisismico.

Rilascio in data 10/02/1986 al n. di prot. 220.

Numero pratica: n. 136 del 01-09-1986

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ripristino edificio uso civile abitazione - esecuzione opere di completamento sull'immobile.

Oggetto: completamento opere.

Rilascio in data 01/09/1986 al n. di prot. 2487.

Numero pratica: n. 70 del 09-06-1987

Intestazione: [REDACTED] Mario nato a [REDACTED] l' [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ripristino edificio uso civile abitazione - esecuzione opere di completamento sull'immobile.

Oggetto: completamento opere.

Rilascio in data 09/06/1987 al n. di prot. 1154.

NOTE: In atti sono pervenuti la "Relazione finale" del direttore dei lavori del 15-11-1987 ed il "Verbale di accertamento di regolare esecuzione" del 10-03-1988. Altresì, non è pervenuta la richiesta di Abitabilità, ovvero non è stata rinvenuta l'Autorizzazione all'abitabilità.

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Disposizione vani interni: la disposizione e le dimensioni dei vani interni non sono conformi allo stato autorizzato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica; pagamento sanzione, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionisti.

Descrizione delle opere da sanare: disposizione e dimensione dei vani non conformi allo stato autorizzato.

2. Altezze interne: le altezze interne al piano terra e primo non sono conformi a quelle dedotte nelle tavole dello stato autorizzato. In particolare si riscontra la presenza di contro soffittatura rifinita al civile, non descritta nel "Verbale di accertamento della regolare esecuzione" del 10 marzo 1988.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica; pagamento sanzione, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionisti.

Descrizione delle opere da sanare: quote dei solai di piano non conformi allo stato autorizzato.

3. Rivestimenti e murature: nell'area scoperta adiacente all'ingresso risulta realizzato un manufatto in muratura di mattoni per un'altezza di circa 3,00 m. L'opera, che segue il perimetro dell'edificio a Est, prosegue sotto forma di rivestimento lungo la facciata Sud dell'edificio e culmina contro un edificio confinante di terzi. Inoltre, sono stati ricavati n. 2 fori d'ingresso, difesi da portoncini a due ante formati in profilato metallico color bianco.

Regolarizzabili mediante: regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica; sanzione, diritti e bolli, oltre a oneri di professionista. La



regolarizzazione è subordinata all'ottenimento del parere dell'Ufficio Tecnico sui materiali utilizzati per l'opera ed all'ottenimento dell'autorizzazione dei confinanti (mappali n. 119 - 114 - [REDACTED] Michele, in quanto risulta che il manufatto da sanare sia per gran parte edificato a confine ed in aderenza ad altro fondo civile. Nell'eventualità che venga meno uno dei presupposti sopra riportati, il manufatto non autorizzato va demolito. Si stima un costo per lo smantellamento e conferimento in discarica di circa € 3.000,00.

Descrizione delle opere da sanare: manufatto in muratura sul quale sono stati ricavati gli ingressi ed il rivestimento in mattoni facciata Sud piano terra.

4. Canna fumaria: sul lato Est, dall'altezza di circa 2,20 m fino ad oltre il colmo, è stata installata canna fumaria in acciaio per raccogliere i fumi di stufa a legna. Del manufatto non è disponibile il certificato di regolare esecuzione e non risulta autorizzato da terzi proprietari del fondo su quale risulta prospiciente.

Regolarizzabili mediante: regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica; sanzione, diritti e bolli, oltre a oneri di professionista. La regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione del confinante (mappali n. 119 - [REDACTED] Michele), in quanto il manufatto da sanare risulta a ridosso di altro fondo civile. Se non autorizzato il manufatto va demolito. Nella prefata evenienza, si stima un costo di € 500,00.

Descrizione delle opere da sanare: Canna fumaria.

Totale oneri, sanzioni, diritti, bolli ed onorari di professionisti per sanatoria: € 3.500,00.

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: dagli accertamenti esperiti mediante accesso agli atti, i colloqui con il precedente proprietario e quanto riportato nell'atto di compravendita, risulta che **non sia mai stata rilasciata l'autorizzazione all'Abitabilità dei locali**. Pertanto si rende necessario allestire pratica per la richiesta di abitabilità, che sottintende la preliminare sanatoria delle problematiche rilevate in termini edilizi ed urbanistici (altezze solai, manufatto d'ingresso, canna fumaria), la produzione di perizia e/o collaudo delle strutture e la documentazione relativa all'adeguamento degli impianti (elettrico, idrico e termico), con relative certificazioni di esecuzione a regola dell'arte e certificazione di conformità. Si stima un costo nell'ordine di € 10.000,00.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 del 23 ottobre 2019
Zona omogenea:	A2 - di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti di interesse storico ambientale VARIANTE n. 28 al PRG
Norme Tecniche di Attuazione:	Art. 18 INDIVIDUAZIONE Riguarda le parti del territorio interessate da ambiti edilizi che, pur sottoposti a più o meno marcate trasformazioni, conservano tuttora in modo significativo caratteristiche di impianto dell'architettura tradizionale di prevalente matrice rurale. OBIETTIVI La rivitalizzazione del patrimonio edilizio, contemperando le esigenze di adeguamento e sviluppo delle funzioni abitative e dei relativi servizi con quelle della conservazione e riqualificazione delle loro caratteristiche rispetto ai valori tradizionali, nonché del miglioramento della loro immagine nei confronti degli spazi pubblici. USI CONSENTITI Residenza e relativi accessori, annessi rustici (con esclusione di nuove stalle e porcili), attività artigianali di servizio alla residenza, attrezzature di pubblico interesse, attività artigianali di produzione esistenti compatibili dal punto di vista urbanistico ed ambientale con la residenza e con il contesto urbano, attività commerciali, turistiche e direzionali compatibili con la zona.



	MODALITA' DI ATTUAZIONE L'attuazione del PRGC nella zona A2 si consegue per intervento diretto. È consentita la ristrutturazione edilizia nel rispetto del vincolo tipologico, con riferimento ai canoni dell'edilizia tradizionale. È ammessa la ricostruzione con demolizione. Per comprovate esigenze igienico-funzionali, è consentito l'ampliamento una tantum in pendenza di indici e parametri sino ad un massimo di mc 100, qualora non attuabile nella disponibilità di eventuali annessi rustici. Altresì è ammessa la realizzazione una tantum, sino ad un massimo di mc 60, di manufatto edilizio ad uso garage, legnaia, ricovero attrezzi agricoli per singola unità abitativa, se mancante e non ricavabile nella disponibilità di eventuali annessi rustici, ovvero in sostituzione di manufatti inidonei esistenti che dovranno essere oggetto di demolizione.
Strumento urbanistico adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 23 del 28 maggio 2019
Zona omogenea:	A2 - di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti di interesse storico ambientale
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:	contenuta nella media delle altezze degli edifici residenziali di matrice storica esistente nell'intorno per nuove edificazioni; per le ristrutturazioni l'altezza contenuta nei limiti di quella esistente
Volume massimo ammesso:	300 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Abitazione e deposito**

Il bene è costituito da lotto di terreno sul quale risultano edificati una casa a schiera di testa lungo la pubblica via Torrente Meduna al civico 15/5 ed un deposito eretto su due piani fuori terra, in posizione arretrata rispetto all'edificio residenziale e contiguo ad altri fabbricati. Al fondo, che è fisicamente intercluso, si accede mediante servitù di passaggio comune ad altre proprietà attraverso il mappale n. 119 del foglio n. 3 di proprietà del signor [REDACTED] Michele. L'accesso è difeso fronte strada da cancellata carraia e pedonale, in ferro zincato. L'area scoperta sulla quale insistono i due corpi di fabbrica è mantenuta inerbita e risulta essere oggetto a sua volta di servitù di passaggio a favore di altri fondi civili posti più a Sud e ad Ovest di quello oggetto di esecuzione. La superficie complessiva è di 120 mq. I fabbricati rientrano nei canoni dell'edificato storico del contesto territoriale, rappresentati da una componente residenziale elevata su n. 3 piani fuori terra (con sottotetto non abitabile) e porzione prettamente agricola su due piani fuori terra, che fungeva da stalla e fienile aperto sul lato Nord. La componente edificata è stata oggetto di diverse ristrutturazioni a partire dal 1977 che hanno riguardato anche adeguamenti antisismici. Le strutture verticali sono realizzate in pietra, con solai di piano in legno con soletta in cemento. La scala esterna è formata in pietra, con soletta in cemento, rivestita in lastra di granito. Il tetto è a due falde, realizzato in legno con orditura di travi, tavolato e copertura in elementi curvi di cotto. Le lattonerie sono formate da scossaline, batti acqua, converse, grondaie, manicotti e pluviali, realizzati in lamiera zincata e verniciata color marron. Tutte le superfici al civile sono intonacate ed alcune porzioni rifinite a tempera. Attualmente l'edificio residenziale si presenta formato da due piani abitabili, collegati dalla scala esterna e mascherata fino all'altezza della prima rampa da pareti in mattone, munite di due accessi, sprovviste però di solaio di piano. Lo stato di manutenzione ed il grado di conservazione sono scarsi, come pure il livello di finitura. Il piano terra, che vanta un'altezza prevalente di



circa 2,43 m, è costituito da una zona soggiorno-pranzo, un cucinino ed un servizio igienico. Al soggiorno si accede attraverso una porta di ingresso in legno e vetro ad anta singola, mentre, nella parete opposta, sono ricavati gli accessi al cucinino, attraverso un'apertura senza serramento, ed al servizio igienico. Il soggiorno di forma pressoché rettangolare (dimensioni 3,58 x 4,66 m) prende luce da una finestra a due ante protetta da scuri in legno posta accanto alla porta di ingresso. Dal soggiorno si apre il vano originariamente destinato ad ospitare il "fogolar" (dimensioni 2,37 x 2,02 m), illuminato con luce naturale mediante finestre di dimensioni diverse, di cui una a due ante con inferriata sulla parete Sud ed una ad Est, con apertura a Vasistas. Il cucinino (dimensioni 3,07 x 2,03 m) si presenta di forma pressoché rettangolare con pareti parzialmente rivestite in piastrelle color crema, di cui una con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. Il vano prende luce da finestra difesa da inferriata metallica. Il servizio igienico (dimensioni 1,46 x 2,01 m) presenta pareti verticali rivestite in piastrella di color crema ed è dotato di sanitari in ceramica bianca di W.C. (con cassetta esterna) e del lavandino. La rubinetteria è in metallo cromato; sono presenti adduzione e scarico per lavatrice. Il vano prende luce da foro difeso da finestra con inferriata metallica.

La pavimentazione di tutto il piano è in gres grigio puntinato di nero, con elementi quadrati 30 x 30 cm. Il riscaldamento del piano terra avviene con una stufa economica a legna posta in soggiorno, con camino esterno a vista in moduli in inox (da autorizzare - salvo diritti di terzi). L'accesso al piano superiore avviene attraverso due rampe di scala esterna protetta da ringhiera in ferro verniciato. Dal ballatoio (dimensioni 0,83 - 2,22 x 5,00 m) si accede mediante portoncino in legno al disimpegno al piano, che presenta altezza media di 2,36 m, dove sono presenti n. 2 camere ed un bagno. La camera principale (dimensioni 3,08 x 3,49 m) prende luce da due fori difesi da finestre a due ante e scuri in legno. La cameretta (dimensioni 2,75 x 2,57 m - non regolamentare) prende luce da foro difeso da finestra a due ante e scuro in legno. Il bagno di forma pressoché rettangolare (dimensioni 1,48 x 1,77 m) prende luce da foro difeso da finestra a due ante e scuro in legno. La pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti sono realizzati in piastrelle rettangolari di ceramica blu posate accostate. Sono presenti sanitari in ceramica bianca di lavello, water e bidet. La rubinetteria, gli accessori da bagno e le componenti a vista degli scarichi sono in condizioni precarie. Il vano ospita la caldaia a gas (non funzionante). La pavimentazione del piano è rivestita in piastrella rettangolare color marrone effetto legno. Sono presenti battiscopa in legno color noce chiaro. Il ballatoio consente l'accesso al vano sottotetto, che può avvenire mediante scala a pioli (non presente). Il suddetto vano non risulta rifinito al civile. Serramenti: Portoncino di ingresso al piano terra formato da cassa, telaio e fascette in legno, il tutto verniciato marrone. La porta è costituita da telaio in legno ed elementi quadrati di vetro, con serratura a chiave. Portoncino al piano primo è formato con cassa, telaio e fascette in legno, con porta costituita da telaio e tamponamento in doghe di legno, con maniglia e serratura a chiave. I serramenti interni sono formati con cassa, telaio e fascette in legno, con porta tamburata di colore noce chiaro. Fa eccezione la porta del bagno al piano terra che è formata da telaio in legno e tamponamento in vetro. La ferramenta è in metallo satinato color ottone. I fori di porte e finestre sono dotati di piana in marmo chiaro. Le finestre sono realizzate in legno, prevalentemente a doppia anta e con vetro camera. Gli scuri, ove presenti, sono in legno pieno verniciato di color marron, con ferramenta in metallo. Impianto termico: (non funzionante). L'impianto è costituito da una caldaia di fabbricazione "Baltur" installata presso il bagno al piano primo, che dovrebbe fornire acqua sanitaria alle utenze dei bagni e cucina, oltre ad acqua calda per l'impianto termico. L'impianto di riscaldamento è formato fuori traccia, con elementi riscaldanti in metallo installati nelle camere ed in bagno. Al piano terra il riscaldamento avviene mediante stufa a legna del tipo "economico con piastra per cottura". La canna fumaria in acciaio inox, che si eleva esternamente al fabbricato, non risulta autorizzata. Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità e la documentazione relativa alla manutenzione periodica della caldaia. La funzionalità dell'impianto non è stata verificata. Impianto idrico sanitario: presente. L'impianto che risulta essere collegato all'acquedotto, permette l'adduzione di acqua in cucina e nei servizi. Impianto elettrico: presente, ma in condizioni precarie, prevalentemente sottotraccia, con frutti e prese di fabbricazione Master living technology. Il quadro elettrico posto all'esterno, dotato di interruttore differenziale e magnetotermico. Sono presenti arrangiamenti fuori traccia. Impianto citofonico: non presente. È presente un campanello solo all'interno del lotto, installato sulla muratura esterna dell'edificio e non sulla pubblica via. Impianto di climatizzazione: assente. Impianto d'allarme: non presente. Impianto antenna: presente. Presente antenna con rastrelliere sul tetto e parabola su parete. Funzionalità non verificata. Per gli impianti presenti non è stata esibita dichiarazione di conformità. Rete fognaria: La rete fognaria privata è collegata a quella pubblica. Separato e di fronte all'edificio principale si erige il deposito. Trattasi di manufatto contiguo ad altri fabbricati,



elevato su due piani fuori terra, con la porzione superiore aperta sul lato Nord, rappresentato dall'ex stalla con fienile. La struttura verticale è in muratura mista di pietra, blocco cementizio e mattone non intonacata; il solaio di piano è formato in travi e tavole in legno ed il tetto, disposto su due falde, risulta realizzato con doppia orditura di travi lignee e tavolato di sottotetto. La pavimentazione risulta in terra battuta. La superficie coperta è di 21,5 mq per un'altezza di circa 7,5 m al colmo; la superficie calpestabile al piano terra è di circa 16,6 mq. La copertura è realizzata in elementi curvi di cotto. Non sono presenti lattonerie. L'edificio mostra al piano terra due fori difesi da rete metallica sulla facciata a Sud, che permettono luce e veduta sul fondo altrui. Nella parte rivolta verso il fabbricato (facciata Nord) sono presenti un foro di ingresso ed una finestra. L'accesso al piano primo può avvenire mediante scala a pioli mobile. Non sono presenti impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Sequals (PN) - via Torrente Meduna n. 15/5

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile non sono ottimali sia dal punto di vista della parte muraria, sia per quella relativa all'impiantistica. Relativamente alla parte muraria si segnala:

1. Sulla facciata a Est vistose crepe agli intonaci, con parziali distacchi di malte;
2. Ruggine in più punti su lattonerie;
3. Mancanza di manutenzione alle componenti lignee strutturali, formate da colonne in legno e travi di sottotetto;
4. Spostamento di alcuni elementi curvi di copertura;
5. Ruggine su ringhiere della scala, del ballatoio e sulle inferriate alle finestre;
6. Distacco di vernice ed ossidazioni delle componenti lignee dei serramenti di porte e finestre;
7. Ammaloramenti alle tinte interne e distacco di pannelli isolanti di polistirolo, posti a soffitto nel cucinino.

Relativamente agli impianti si rileva:

1. Assenza della documentazione relativa alla caldaia, che risulta non funzionante;
2. Situazione precaria relativa all'impianto elettrico, con fili murati, interruttori staccati e/o rotti;
3. Accessori impianto idrosanitario in parte mancanti e/o sostituiti con materiale di fortuna.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	77,00	€ 400,00
Ballatoio	sup lorda di pavimento	0,25	1,50	€ 400,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	0,35	12,60	€ 400,00
Accessori	sup lorda di pavimento	0,20	8,40	€ 400,00

99,50



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

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: Banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili nel comune di Sequals. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro medio della zona per gli immobili a destinazione residenziale oscilla tra i 400 ed i 600 euro per metro quadro. Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:**Divisione in più lotti.**

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza di una discreta complementarietà economica tra la parte abitativa ed il deposito. Gli spazi, tenendo conto anche dello strumento urbanistico, potrebbero essere ristrutturati ed utilizzati per la realizzazione di un ricovero per l'auto. Per ogni buon conto, l'edificio garantisce più spazio per il deposito che risulta limitato all'interno dell'abitazione. Pertanto, la presenza dell'edificio incide sull'appetibilità del bene nel suo complesso, facendo apprezzare un discreto aumento di valore dello stesso.

Abitazione e deposito.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.840,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	77,00	€ 400,00	€ 30.800,00
Ballatoio	1,50	€ 400,00	€ 600,00
Sottotetto	12,60	€ 400,00	€ 5.040,00
Accessori	8,40	€ 400,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.800,00
Degradato detrazione del 20,00% rispetto al valore ordinario			€ -7.960,00
Adeguamento e richiesta abitabilità, detrazione di € 10.000,00			€ -10.000,00
Valore corpo			€ 21.840,00
Valore complessivo intero			€ 21.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.840,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e deposito	Abitazione e Deposito [A/3]	99,50	€ 21.840,00	€ 21.840,00

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%)

€ 3.276,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.250,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):

€ 14.300,00

Data generazione:
11-10-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio MARINI

