



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 166/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 010306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it



Firmato digitalmente da:

Fabrici Antonio

Firmato il 08/08/2025 08:35

Seriale Certificato: 3718540

Valido dal 10/07/2024 al 10/07/2027

InfoCamere Qualified Electronic
Signature CA

Pag. 1

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



1. Dati Catastali

Bene: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/2 -

Proprietà per 1/2.

Foglio 7, particella 334, subalterno 9, indirizzo Via della Rinascita n. 14, piano S1-T-1, comune I621 - Sequals, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 160 mq, rendita € 503,55

Corpo: Cantine

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

, Proprietà per 1/2 -

, Proprietà per 1/2.

Foglio 7, particella 334, subalterno 10, indirizzo Via della Rinascita n. 14, piano S1, comune I621 - Sequals, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 48 mq, rendita € 41,32

Corpo: Autorimessa

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/2 -

, Proprietà per 1/2.

Foglio 7, particella 334, subalterno 7, indirizzo Via della Rinascita n. 14, piano S1, comune I621 - Sequals, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie 35 mq, rendita € 40,28

2. Possesso

Bene: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

Corpo: Cantine

Possesso: Libero

Corpo: Autorimessa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Cantine

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Cantine

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) – 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Cantine

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Cantine

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Cantine

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via della Rinascita n. 14 - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Prezzo a base d'asta: € 91.513,12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Sequals (PN)**
Via della Rinascita n. 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 001

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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Rinascita n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/2

[REDACTED], Proprietà per 1/2.

Foglio 7, particella 334, subalterno 9, indirizzo Via della Rinascita n. 14, piano S1-T-1, comune I621 - Sequals, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 160 mq, rendita € 503,55

Derivante da: Variazione del 23.10.2019 pratica n. PN0071366 in atti dal 24.10.2019 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12883.1/2019): catasto fabbricati soppressione di F. 7 n. 334 sub. 5 e costituzione di F. 7 n. 334 subb. 9 e 10.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non corrisponde con quanto dichiarato nella planimetria catastale. Non sono state realizzate le pareti divisorie in soffitta e, sempre in soffitta, è presente un'ulteriore apertura verso l'esterno. Il costo per la variazione catastale è compreso nel costo per le pratiche edilizie.

Identificativo corpo: Cantine.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via della Rinascita n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 4
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/2.

Foglio 7, particella 334, subalterno 10, indirizzo Via della Rinascita n. 14, piano S1, comune I621

- Sequals, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 48 mq, rendita € 41,32

Derivante da: Variazione del 23.10.2019 pratica n. PN0071366 in atti dal 24.10.2019 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12883.1/2019): catasto fabbricati soppressione di F. 7 n. 334 sub. 5 e costituzione di F. 7 n. 334 subb. 9 e 10.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non corrisponde con quanto dichiarato nella planimetria catastale. La lavanderia è destinata anche a wc. Il costo per la variazione catastale è compreso nel costo per le pratiche edilizie indicato per il subalterno 9.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Garage o autorimessa [G] sito in Via della Rinascita n. 14****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/2.

Foglio 7, particella 334, subalterno 7, indirizzo Via della Rinascita n. 14, piano S1, comune I621

- Sequals, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie 35 mq, rendita € 40,28

Derivante da: Variazione del 23.10.2019 pratica n. PN0071366 in atti dal 24.10.2019 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12883.1/2019): catasto fabbricati soppressione di F. 7 n. 334 sub. 5 e costituzione di F. 7 n. 334 subb. 9 e 10.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non corrisponde con quanto dichiarato nella planimetria catastale. E' stato rimosso il portone basculante ed è stato installato un nuovo serramento con il parziale tamponamento del foro. Il costo per l'eventuale variazione catastale è compreso nel costo per le pratiche edilizie indicato per il subalterno 9.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di abitazione bifamiliare a ridosso del centro di Sequals.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sequals (PN), Via della Rinascita n. 14

Libero

Identificativo corpo: Cantine

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sequals (PN), Via della Rinascita n. 14

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Sequals (PN), Via della Rinascita n. 14

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2007 ai nn. 19966/4943; Importo ipoteca: € 418000; Importo capitale: € 209000; Note: Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16019/12171; Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Si precisa che gli immobili sono stati identificati nel pignoramento con gli identificativi originali relativamente al sub. 5 che invece era già frazionato nei subb. 9 e 10, ma comunque identifica univocamente l'immobile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2024 ai nn. 17860/13581; Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Si precisa che gli immobili sono stati identificati nel pignoramento con gli identificativi originali relativamente al sub. 5 che invece era già frazionato nei subb. 9 e 10, ma comunque identifica univocamente l'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2007 ai nn. 19966/4943; Importo ipoteca: € 418000; Importo capitale: € 209000; Note: Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16019/12171; Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Si precisa che gli immobili sono stati identificati nel pignoramento con gli identificativi originali relativamente al sub. 5 che invece era già frazionato nei subb. 9 e 10, ma comunque identifica univocamente l'immobile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2024 ai nn. 17860/13581; Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Si precisa che gli immobili sono stati identificati nel pignoramento con gli identificativi originali relativamente al sub. 5 che invece era già frazionato nei subb. 9 e 10, ma comunque identifica univocamente l'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantine

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2007 ai nn. 19966/4943; Importo ipoteca: € 418000; Importo capitale: € 209000; Note: Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16019/12171; Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Si precisa che gli immobili sono stati identificati nel pignoramento con gli identificativi originali relativamente al sub. 5 che invece era già frazionato nei subb. 9 e 10, ma comunque identifica univocamente l'immobile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2024 ai nn. 17860/13581; Immobili: Comune di Sequals - catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Si precisa che gli immobili sono stati identificati nel pignoramento con gli identificativi originali relativamente al sub. 5 che invece era già frazionato nei subb. 9 e 10, ma comunque identifica univocamente l'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sequals (PN), Via della Rinascita n. 14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica C - EP gl,nren 143,21 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 28.07.2025 dal Geom. Alberto Fabrici. In sito e tra la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico comunale non si è rinvenuto nulla relativamente al calcolo per il contenimento dei consumi energetici (Ex L. 10 o 373/76) tantomeno in sito è stata rinvenuta documentazione relativa alla parte impiantistica. Non essendo presente il libretto di centrale e trattandosi di un impianto potenzialmente funzionante, l'attestato non può essere depositato presso il catasto energetico. Ai fini di eseguire un calcolo quanto più rigoroso della prestazione energetica dell'immobile, si è comunque proceduto alla modellazione dell'involucro e dell'impianto sulla base delle informazioni rinvenute in sito e provenienti dalle schede tecniche del costruttore.

Avvertenze ulteriori: Servitù attiva di transito pedonale e carroia, costituita per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., a carico del n. 469 del F. 7, di proprietà della signora Vettoretto Sara, ed a favore del n. 334 del F. 7 esercitata sul lato sud-est del detto n. 469 per tutta

la lunghezza, nonché servitù di solo transito pedonale esercitata dal cancello d'entrata del n. 469 fino all'ingresso delle unità immobiliari n. 334 subb. 5 (ora 9-10) e 7, così richiamata nell'atto di compravendita in data 18.07.2005 rep. n. 57445, notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, trascritto a Pordenone il 01.08.2005 ai nn. 13286/8503.

Identificativo corpo: Cantine

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sequals (PN), Via della Rinascita n. 14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Avvertenze ulteriori: Servitù attiva di transito pedonale e carraio, costituita per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., a carico del n. 469 del F. 7, di proprietà della signora Vettoretto Sara, ed a favore del n. 334 del F. 7 esercitata sul lato sud-est del detto n. 469 per tutta la lunghezza, nonché servitù di solo transito pedonale esercitata dal cancello d'entrata del n. 469 fino all'ingresso delle unità immobiliari n. 334 subb. 5 (ora 9-10) e 7, così richiamata nell'atto di compravendita in data 18.07.2005 rep. n. 57445, notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, trascritto a Pordenone il 01.08.2005 ai nn. 13286/8503.

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Sequals (PN), Via della Rinascita n. 14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Avvertenze ulteriori: Servitù attiva di transito pedonale e carraio, costituita per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., a carico del n. 469 del F. 7, di proprietà della signora Vettoretto Sara, ed a favore del n. 334 del F. 7 esercitata sul lato sud-est del detto n. 469 per tutta la lunghezza, nonché servitù di solo transito pedonale esercitata dal cancello d'entrata del n. 469 fino all'ingresso delle unità immobiliari n. 334 subb. 5 (ora 9-10) e 7, così richiamata nell'atto di compravendita in data 18.07.2005 rep. n. 57445, notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, trascritto a Pordenone il 01.08.2005 ai nn. 13286/8503.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo, in data 18/07/2005, ai nn. 57445; trascritto a Pordenone, in data 01/08/2005, ai nn. 13286/8503.

Note: i signori [REDACTED]

[REDACTED], che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati nel comune di Sequals al catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo, in data 18/07/2005, ai nn. 57445; trascritto a Pordenone, in data 01/08/2005, ai nn. 13286/8503.

Note: [REDACTED]

[REDACTED], che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati nel comune di Sequals al catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantine

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. **proprietario/i an-**

te ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo, in data 18/07/2005, ai nn. 57445; trascritto a Pordenone, in data 01/08/2005, ai nn. 13286/8503.

Note:

[REDACTED], che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati nel comune di Sequals al catasto fabbricati F. 7 n. 334 subb. 5 e 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via della Rinascita n. 14**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Via della Rinascita n. 14**

Garage o autorimessa [G] sito in **Via della Rinascita n. 14**

Numero pratica: 94

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/01/1975 al n. di prot. 4204

NOTE: Successiva variante: Licenza Edilizia n. 17 del 11.03.1976

Numero pratica: 83

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/06/1981 al n. di prot. 1886

Numero pratica: 05/010

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Divisione spazi interni con aumento delle unità immobiliari

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/06/2005 al n. di prot. 05/010

Abitabilità/agibilità in data 28/10/2019 al n. di prot. 413

Numero pratica: 4024

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di pareti con pannelli grigliati in legno su terrazza esistente

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/05/2008 al n. di prot. 4024

Numero pratica: 4765

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato con realizzazione nuovo vano scale

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 07/07/2012 al n. di prot. 4765

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione ripostigli nel piano scantinato, completamento opere relative alla DIA Prot. 4765 del 07.07.2012

Regolarizzabili mediante: Presentazione Istanza di riduzione a conformità e presentazione Cila di completamento lavori

Istanza di riduzione a conformità e Cila di completamento lavori: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione wc nel piano scantinato

Regolarizzabili mediante: Presentazione Istanza di riduzione a conformità

Note: Il costo è compreso nel costo per le pratiche edilizie indicato per il subalterno 9.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantine

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rimozione del portone basculante, installazione di un nuovo serramento con il parziale tamponamento del foro. Si prevede il ripristino dell'apertura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 23.10.2019 (variante 28 del PRGC)
Zona omogenea:	zona B di completamento della struttura insediativa di recente formazione

Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche di Attuazione
-------------------------------	---

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 23.10.2019 (variante 28 del PRGC)
Zona omogenea:	zona B di completamento della struttura insediativa di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantine

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 23.10.2019 (variante 28 del PRGC)
Zona omogenea:	zona B di completamento della struttura insediativa di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, oltre allo scantinato, realizzato negli anni 70 e successivamente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile attraverso la confinante particella 469, grazie all'esistenza di una servitù attiva di transito pedonale e carroia, a carico della particella 469 di proprietà della signora Vettoretto Sara, esercitata sul lato sud-est del 469 per tutta la lunghezza, nonché servitù di solo transito pedonale esercitata dal cancello d'entrata del 469 fino all'ingresso delle unità immobiliari n. 334 subb. 5 (ora 9-10) e 7.

La distribuzione interna è la seguente: piano seminterrato con portico e due ripostigli, oltre a lavanderia/wc, cantine e autorimessa, identificate con altri subalterni; piano primo (rialzato) con cucina-soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere, oltre ad ampio terrazzo; piano primo con soffitta, accessibile da finestra esterna.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai in latero-cemento, la copertura in laterizio con manto in tegole, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.

I pavimenti sono in cemento liscio per il piano seminterrato, in piastrelle per la zona giorno del piano rialzato e per il servizio igienico, in parquet per le camere, compreso il disimpegno, al grezzo per la soffitta.

I serramenti esterni sono in pvc, dotati di vetrocamera e di scuretti in legno. Le porte interne sono in legno

tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di un impianto di climatizzazione invernale a biomassa e produzione di ACS separato a mezzo di boiler elettrico, con distribuzione con termosifoni per il riscaldamento e si trova in buono stato di manutenzione.

Presso il Comune di Sequals non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti realizzati.

Alla data del sopralluogo gli interventi previsti nell'ultima pratica edilizia presentata non risultavano completati e l'immobile si presentava da tempo disabitato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **321,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 rialzato - 2.53 seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	1,00	97,00	€ 630,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	20,60	€ 630,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	20,20	€ 630,00
ripostigli piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	17,55	€ 630,00

portico piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,33	8,48	€ 630,00

163,83

Accessori:

Abitazione

1. Giardino

Identificato al n. sub 9

Destinazione urbanistica: zona B

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

Cantine e lavanderia/wc posti nel piano seminterrato di porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, oltre allo scantinato, realizzato negli anni 70 e successivamente ristrutturato.

L'unità immobiliare è accessibile attraverso la confinante particella 469, grazie all'esistenza di una servitù attiva di transito pedonale e carraio, a carico della particella 469 di proprietà della signora Vettoretto Sara, esercitata sul lato sud-est del 469 per tutta la lunghezza, nonché servitù di solo transito pedonale esercitata dal cancello d'entrata del 469 fino all'ingresso delle unità immobiliari n. 334 subb. 5 (ora 9-10) e 7.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,10**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,53

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cantine e lavanderia/wc piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	22,55	€ 630,00

22,55

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Autorimessa**

Autorimessa posta nel piano seminterrato di porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, oltre allo scantinato, realizzato negli anni 70 e successivamente ristrutturato.

L'unità immobiliare è accessibile attraverso la confinante particella 469, grazie all'esistenza di una servitù attiva di transito pedonale e carraio, a carico della particella 469 di proprietà della signora Vettoretto Sara, esercitata sul lato sud-est del 469 per tutta la lunghezza, nonché servitù di solo transito pedonale esercitata dal cancello d'entrata del 469 fino all'ingresso delle unità immobiliari n. 334 subb. 5 (ora 9-10) e 7.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,80**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,53

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	16,90	€ 630,00

16,90

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sequals.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.212,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano rialzato	97,00	€ 630,00	€ 61.110,00
terrazzo	20,60	€ 630,00	€ 12.978,00
soffitta	20,20	€ 630,00	€ 12.726,00
ripostigli piano seminterato	17,55	€ 630,00	€ 11.056,50
portico piano seminterato	8,48	€ 630,00	€ 5.342,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.212,90
completamento vano scala (rif. DIA 4765/2012) e realizzazione pareti divisorie soffitta, detrazione di € 4500.00			€ -4.500,00
Valore Finale			€ 98.712,90
Valore corpo			€ 98.712,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.712,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.712,90

Cantine. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.206,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantine e lavand- ria/wc piano seminter- rato	22,55	€ 630,00	€ 14.206,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
detrazione di € 0.00

€ 14.206,50

€ 0,00

Valore Finale**€ 14.206,50**

Valore corpo

€ 14.206,50

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 14.206,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 14.206,50

Autorimessa. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.647,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	16,90	€ 630,00	€ 10.647,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 10.647,00

ripristino apertura, riposizionamento basculante detrazione di € 4800.00

€ -4.800,00

Valore Finale**€ 5.847,00**

Valore corpo

€ 5.847,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 5.847,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 5.847,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Giardino	163,83	€ 98.712,90	€ 98.712,90
Cantine	Magazzini e locali di deposito [C2]	22,55	€ 14.206,50	€ 14.206,50
Autorimessa	Garage o autori- messa [G]	16,90	€ 5.847,00	€ 5.847,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 23.753,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 91.513,12



Pordenone, 06.08.2025



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

