

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **83/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO:**  
**Beni in Cordovado –**  
**Fabbricato commerciale uso**  
**bar osteria, appartamento,**  
**fabbricato accessorio e terreno**

**Esperto alla stima:** Geom. FABBRO Luca  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz, n. 8/1 - 33080 Porcia  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it

**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca,

, con studio a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

**1) VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

**2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

**3) ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

**a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4) PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

**5) ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione*

*dei beni*), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

**6) DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

**7) ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

**8) INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**9) INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10) INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

**11) ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

**12) INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13) ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);

**14) PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

**15) DICA**, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);

**16) DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

to, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Corpo:** LOTTO UNICO

**Categorie:** Negozi, botteghe [C/1], Abitazioni di tipo economico [A/3], Autorimesse [C/6], Magazzini e locali di deposito [C/2], Terreno (Vigneto)

**Dati Catastali:**

#### CATASTO TERRENI:

A) \_\_\_\_\_, proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Cordovado (Codice C993), Foglio 6, Particella 51, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 630 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,51, Reddito Agrario: € 3,74.

#### CATASTO FABBRICATI:

A) \_\_\_\_\_, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 6, Particella 53, Subalterno 4, indirizzo Piazza al Tiglio, n. 9, piano S1-T-1, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 121 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 133 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.299,82.

B) \_\_\_\_\_, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 6, Particella 53, Subalterno 5, indirizzo Via del Mulino, n. 2, piano 1, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 76 m<sup>2</sup>, Rendita € 202,45.

C) \_\_\_\_\_, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 6, Particella 826, Subalterno 1, indirizzo Via Duomo snc, piano T, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 11 m<sup>2</sup>, Rendita € 15,49.

D) \_\_\_\_\_, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 6, Particella 826, Subalterno 2, indirizzo Via Duomo snc, piano T, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 32 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 47,93.

## 2. Possesso

**Bene:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Creditori Iscritti:** Studio Associato Maccan di Geom. Maccan Pierluigi e Geom. De Marchi Diego, Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canevese S.C.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO **Corpo:** LOTTO UNICO

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino - Cordovado (PN) - 33075

**Lotto:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

**Prezzo:** € 98.900,00

Beni in **Cordovado (PN)**  
Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino

**LOTTO 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: Fabbricato uso bar osteria (C/1), Appartamento (A/3), Autorimessa (C/6), Legnaia e Magazzino (C/2), Terreno (vigneto), Siti in Comune di Cordovado (PN), Piazza al Tiglio, Via Duomo e Via del Mulino.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**A) QUANTO AL TERRENO NEL FOGLIO 6, PARTICELLA 51:**

**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione:

, proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Cordovado (Codice C993), Foglio 6, Particella 51, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 630 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,51, Reddito Agrario € 3,74.

Derivante da:

La Particella in oggetto è così attualmente identificata mediante la costituzione di cui all'impianto meccanografico del 18/12/1984 e quindi antecedente al ventennio, ove il terreno in oggetto veniva già censito ed identificato così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 51 oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 294, ad Est con le Particella n. 48, 53 e 826, a Sud con la Particella n. 53 e ad Ovest con via Del Mulino.

**B) QUANTO AL FABBRICATO NEL FOGLIO 6, PARTICELLA 53:**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, proprietà per la quota di 1/1.  
Foglio 6, Particella 53, Subalterno 4, indirizzo Piazza al Tiglio, n. 9, piano S1-T-1, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 121 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 133 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.299,82.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente identificata mediante la variazione n. 12935.1/2016 del 08/07/2016, quale aggiornamento planimetrico e mediante le precedenti variazioni quali rispettivamente la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, la variazione nel classamento n. 3150.1/2004 del 21/05/2004 ed il frazionamento e fusione n. 5225.1/2003 del 21/05/2003, ove venivano soppressi i Subalterni n. 1 e 2 e venivano costituiti i Subalterni n. 4 e 5. In precedenza al 21/05/2003, l'unità immobiliare veniva identificata nel Subalterno n. 1, un C/1 di Classe 3 di 130 m<sup>2</sup>, rendita di € 1.396,50, questo mediante la variazione n. 1687.3/1993 del 30/03/1993, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

La Particella n. 53, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 826, ad Est con piazza al Tiglio, a Sud con via al Tiglio e ad Ovest con la Particella n. 51 e via del Mulino.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, proprietà per la quota di 1/1.  
Foglio 6, Particella 53, Subalterno 5, indirizzo Via del Mulino, n. 2, piano 1, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie 76 m<sup>2</sup>, Rendita € 202,45.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente identificata mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante le precedenti variazioni quali rispettivamente la variazione nel classamento n. 3150.1/2004 del 21/05/2004 ed il frazionamento e fusione n. 5225.1/2003 del 21/05/2003, ove venivano soppressi i Subalterni n. 1 e 2 e venivano costituiti i Subalterni n. 4 e 5. In precedenza al 21/05/2003, l'unità immobiliare veniva identificata nel Subalterno n. 2, un A/3 di Classe 3 di 5,5 vani, rendita di € 278,37, questo mediante la variazione n. 1688.2/1993 del 30/03/1993, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

La Particella n. 53, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 826, ad Est con piazza al Tiglio, a Sud con via al Tiglio e ad Ovest con la Par-

ticella n. 51 e via del Mulino.

**Identificato al Catasto Terreni:**

**Intestazione:**

, proprietà per la quota di 1/1.  
Comune di Cordovado (Codice C993), Foglio 6, Particella 53, Qualità Ente Urbano, Superficie 317 m<sup>2</sup>.

**Derivante da:**

La Particella n. 53 in oggetto (Ente Urbano), ove sono censiti al Catasto Fabbricati i Subalterni n. 4 e 5 oggetto di pignoramento, è così attualmente identificata mediante il frazionamento n. 146433.1/2008 del 26/06/2008, ove sono state soppresse le Particelle n. 679, 680 e 681 e ne sono state variate altre. In precedenza al 26/06/2008, la Particella n. 53 veniva identificata come un Ente Urbano di 380 m<sup>2</sup>, mediante il tipo mappale n. 5776.1/1992 del 02/12/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

Si precisa che al Catasto Fabbricati è censito il Subalterno n. 3 di cui alla Particella n. 53, trattasi bene comune non censibile ai Subalterni n. 4 e 5 oggetto di pignoramento, costituito mediante la variazione n. 1687.2/1993 del 30/03/1993 (allora B.C.N.C dei Subalterni n. 1 e 2, attualmente variati in Subalterni n. 4 e 5).

**Confini:**

La Particella n. 53 in oggetto, confina a Nord con la Particella n. 826, ad Est con piazza al Tiglio, a Sud con via al Tiglio e ad Ovest con la Particella n. 51 e via del Mulino.

**C) QUANTO AL FABBRICATO NEL FOGLIO 6, PARTICELLA 826:**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

, proprietà per la quota di 1/1.  
Foglio 6, Particella 826, Subalterno 1, indirizzo Via Duomo snc, piano T, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 11 m<sup>2</sup>, Rendita € 15,49.

**Derivante da:**

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente identificata mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante le precedenti variazioni quali rispettivamente la variazione nel classamento n. 6971.1/2009 del 28/08/2009 e la costituzione n. 1723.1/2008 del 28/08/2008, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva costituita nella Particella n. 826, così come risulta censita anche attualmente.

**Confini:**

La Particella n. 826, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 48, ad Est con piazza al Tiglio e via Duomo, a Sud con la Particella n. 53 e

ad Ovest con la Particella n. 51.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 6, Particella 826, Subalterno 2, indirizzo Via Duomo snc, piano T, Comune di Cordovado (Codice C993), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 32 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 47,93.

**Derivante da:**

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente identificata mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante le precedenti variazioni quali rispettivamente la variazione nel classamento n. 6971.1/2009 del 28/08/2009 e la costituzione n. 1723.1/2008 del 28/08/2008, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva costituita nella Particella n. 826, così come risulta censita anche attualmente.

**Confini:**

La Particella n. 826, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 48, ad Est con piazza al Tiglio e via Duomo, a Sud con la Particella n. 53 e ad Ovest con la Particella n. 51.

**Identificato al Catasto Terreni:**

**Intestazione:**

, proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Cordovado (Codice C993), Foglio 6, Particella 826, Qualità Ente Urbano, Superficie 443 m<sup>2</sup>.

**Derivante da:**

La Particella n. 826 in oggetto (Ente Urbano), ove sono censite al Catasto Fabbricati i Subalterni n. 1 e 2 oggetto di pignoramento, è così attualmente identificata mediante il tipo mappale n. 174485.1/2008 del 08/08/2008 ove veniva costituita la Particella n. 826 in oggetto (come Ente Urbano), mediante la soppressione delle Particella n. 819, 821 e 823.

Le Particella sopresse suddette venivano in precedenza così identificate.

La Particella n. 819 veniva identificata come un Seminativo Arborato di Classe 4, di 103 m<sup>2</sup>, questo mediante il frazionamento n. 146433.1/2008 del 26/06/2008, ove venivano sopresse le Particelle n. 679, 680 e 681 e anche variate altre Particelle.

La Particella n. 821 veniva identificata come un Seminativo Arborato di Classe 4, di 135 m<sup>2</sup>, questo mediante il frazionamento n. 146433.1/2008 del 26/06/2008, ove venivano sopresse le Particelle n. 679, 680 e 681 e anche variate altre Particelle.

La Particella n. 823 veniva identificata come un Seminativo Arborato di Classe 4, di 205 m<sup>2</sup>, questo mediante il frazionamento n. 146433.1/2008 del 26/06/2008, ove venivano sopresse le Particelle n. 679, 680 e 681 e anche variate altre Particelle.

La Particella n. 679 veniva identificata come un Seminativo Arborato di Classe 4, di 112 m<sup>2</sup>, mediante il frazionamento n. 561.1/1992 del 13/07/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

La Particella n. 680 veniva identificata come un Seminativo Arborato di Classe 4, di 145 m<sup>2</sup>, mediante il frazionamento n. 561.1/1992 del 13/07/1992, variazione antecedente al ventennio.

La Particella n. 681 veniva identificata come un Seminativo Arborato di Classe 4, di 273 m<sup>2</sup>, mediante il frazionamento n. 561.1/1992 del 13/07/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

Si precisa che al Catasto Fabbricati è censito il Subalterno n. 3 di cui alla Particella n. 826, trattasi bene comune non censibile ai Subalterni n. 1 e 2 oggetto di pignoramento, costituito mediante la costituzione n. 1723/1.2008 del 28/08/2008.

Confini:

La Particella n. 826 in oggetto, confina a Nord con la Particella n. 48, ad Est con piazza al Tiglio e via Duomo, a Sud con la Particella n. 53 e ad Ovest con la Particella n. 51.

Note sulla conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Si precisa che le planimetrie catastali per i beni immobili oggetto di esecuzione risultano corrispondenti con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo. In caso di demolizione del fabbricato accessorio di cui alla Particella n. 826 (Subalterni n. 1 e 2), deve essere effettuata la variazione catastale sia per l'estratto di mappa che per gli elaborati planimetrici e per quanto di pertinenza.

I costi per l'eventuale demolizione e aggiornamento del catasto (comprensivo di compenso del professionista e diritti vari) vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

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

**Caratteristiche zona:** Semicentrale normale.

**Area urbanistica:** Mista a traffico locale.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note:

Alla data del sopralluogo i beni immobili oggetto di pignoramento (fabbricati e terreni) risultavano liberi ed in stato di non utilizzo.

La ditta \_\_\_\_\_ risulta proprietaria dei beni oggetto di esecuzione mediante l'atto di compravendita di data 30/10/2003, Notaio PASQUALIS Paolo, Rep. n. 15937/6403 e mediante l'atto di compravendita di data 04/11/2008, Notaio PASQUALIS Paolo, Rep. n.

21447/8485, date queste entrambe antecedenti al pignoramento di cui alla procedura in oggetto.

N.B.: Non risultano stipulati contratti di affitto per i beni oggetto di esecuzione (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone di data 29/10/2019).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

, contro la ditta per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Cordovado ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 6, Particella n. 53, Subalterni n. 4 e 5 e con il Foglio n. 6, Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2 e del terreno sito in Comune di Cordovado ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 6 e Particella n. 51.

Atto di pignoramento del 14/03/2019, Rep. n. 702.

Trascritto in data 01/04/2019, con Reg. Gen. n. 5009 e Reg. Part. n. 3640.

Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 57.887,86 oltre alle successive di legge.

##### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canevese S.C., contro la ditta per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Cordovado ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 6, Particella n. 53, Subalterni n. 4 e 5 e con il Foglio n. 6, Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2 e del terreno sito in Comune di Cordovado ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 6 e Particella n. 51.

Atto giudiziario del 10/03/2018, Rep. n. 1998/1.

Iscritta in data 02/05/2018, con Reg. Gen. n. 6588 e Reg. Part. n. 939.

Importo ipoteca: € 30.000,00;

Importo capitale: € 17.030,13.

##### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di

, contro la ditta per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Cordovado ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 6, Particella n. 53, Subalterni n. 4 e 5 e con il Foglio n. 6, Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2 e del terreno sito in Comune di Cordovado ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 6 e Particella n. 51.

Atto giudiziario del 05/05/2017, Rep. n. 559.

Iscritta in data 29/09/2017, con Reg. Gen. n. 12804 e Reg. Part. n. 2391.

Importo ipoteca: € 60.000,00;

Importo capitale: € 38.671,58.

N.B.: Alla data del 01/11/2019, non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per i beni oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO UNICO – FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano spese condominiali per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

Si riscontra che vi è una rampa esterna per l'accesso ai locali del piano terra di cui al fabbricato principale ad uso bar osteria (Particella n. 53).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:**

Classe D per l'unità censita nella Particella n. 53 e Subalterno n. 4.

Classe G per l'unità censita nella Particella n. 53 e Subalterno n. 5.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestati di prestazione energetica allegati.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita in quanto ad avviso dello scrivente ne garantisce il miglior realizzo economico e visto anche quanto previsto dal Piano di Recupero del Centro Storico del comune di Cordovado per i beni (fabbricati e terreni), i quali rientrano nello stesso lotto d'intervento.

Poiché l'esecutata è una ditta non vi sono il certificato di stato libero e/o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### A) QUANTO AI BENI SITI NELLE PARTICELLE N. 51 e 53:

**Proprietario:**

, proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 30/10/2003 ad oggi (attuale proprietaria), mediante l'atto di compravendita di data 30/10/2003, a rogito di Notaio PASQUALIS Paolo, Rep. n. 15937/6403, trascritto in data 13/11/2003, con Reg. Gen. n. 18307 e Reg. Part. n. 12217.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 30/10/2003, la ditta acquistava dal Sig. la piena proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto Fab-

bricati con il Foglio n. 6, Particella n. 53, Subalterni n. 3, 4 e 5 e la nuda proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio n. 6 e Particella n. 51, ed acquistava dalla Sig.ra [redacted] l'usufrutto vitalizio del terreno identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 6 e Particella n. 51.

**Proprietari:**

[redacted], nuda proprietà per la quota di 1/1 (del terreno di cui alla Particella n. 51) e piena proprietà per la quota di 1/1 (delle unità di cui alla Particella n. 53, Subalterni n. 4 e 5);

[redacted], usufruttuaria per la quota di 1/1 (del terreno di cui alla Particella n. 51)  
Proprietari da data antecedente al ventennio e fino al 30/10/2003.

**Note:**

Il Sig. [redacted] risultava proprietario delle unità immobiliari allora identificate al Catasto Fabbricati con Foglio n. 6, Particella n. 53, Subalterni n. 1 e 2, attualmente identificate nei Subalterni n. 4 e 5 (vedi storico catastale) e della nuda proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 6 e Particella n. 51 da data antecedente al ventennio.

La Sig.ra [redacted], risultava usufruttaria del terreno identificato con il Foglio n. 6 e Particella n. 51, da data antecedente al ventennio.

**B) QUANTO AI BENI SITI NELLA PARTICELLA N. 826:**

**Proprietario:**

[redacted] proprietaria per la quota di 1/1.  
Proprietaria dal 04/11/2008 ad oggi (attuale proprietaria), mediante l'atto di compravendita di data 04/11/2008, a rogito di Notaio PASQUALIS Paolo, Rep. n. 21447/8485, trascritto in data 12/11/2008, con Reg. Gen. n. 17881 e Reg. Part. n. 12027.

**Note:**

Con l'atto di compravendita di data 04/11/2008, la ditta BRUSA S.R.L., acquistava dal Sig. [redacted], la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno (complessivamente pari all'intero) delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 6, Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2.

**Proprietari:**

[redacted], proprietario per la quota di 1/2 dal 13/06/2007 al 04/11/2008 e per la quota di 1/3 dal 14/09/2001 (Part. 679 e 681) e 04/04/2005 (Part. 680) al 13/06/2007;

[redacted], proprietario per la quota di 1/2 dal 13/06/2007 al 04/11/2008 e per la quota di 1/3 dal 14/09/2001 (Part. 679 e 681) e 04/04/2005 (Part. 680) al 13/06/2007;

[redacted], proprietaria per quota di 1/3 dal 14/09/2001 (Part. 679 e 681) e 04/04/2005 (Part. 680) al 13/06/2007.

**Note:**

Dal 14/09/2001 (Part. 679 e 681) e 04/04/2005 (anche Part. 680) al 13/06/2007, il Sig. [redacted], il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted], risulta-

vano proprietari del terreno allora identificato con le Particelle n. 679, 680 e 681 ed attualmente identificato al Catasto Terreni con la Particella n. 826 ed al Catasto Fabbricati con la Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2 (vedi anche storico catastale), mediante la successione del Sig. \_\_\_\_\_ di data 14/09/2001, con protocollo n. 189448, ove le Particelle n. 679 e 681 venivano assegnate ai Sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 ciascuno, mentre in data 04/04/2005 veniva assegnato agli stessi, dal Comune di Cordovado, la Particella n. 680, mediante l'atto di data 04/04/2005, Notaio PASCATTI Giovanni, Rep. n. 134021, per cession di diritti reali a titolo gratuito, sempre per la quota di 1/3 ciascuno. Dal 13/06/2007 al 04/11/2008 il Sig. \_\_\_\_\_ ed il Sig. \_\_\_\_\_, risultavano proprietari del terreno allora identificato con le Particelle n. 679, 680 e 681 ed attualmente identificato al Catasto Terreni con la Particella n. 826 ed al Catasto Fabbricati con la Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2 (vedi anche storico catastale), mediante la successione della Sig.ra \_\_\_\_\_ del 13/06/2007, con protocollo n. PN0186358, ove le Particelle in oggetto (n. 679, 680 e 681) venivano assegnate ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno.

**Proprietario:**

\_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 14/09/2001.

Note:

Il Sig. \_\_\_\_\_ risultava proprietario del terreno allora identificato con le Particelle n. 679 e 681 ed attualmente identificato al Catasto Terreni con la Particella n. 826 ed al Catasto Fabbricati con la Particella n. 826, Subalterni n. 1 e 2 (vedi anche storico catastale), da data antecedente al ventennio.

**Proprietario:**

Comune di Cordovado, con sede in Cordovado (PN), C.F. 80005330933, proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 04/04/2005.

Note:

Il Comune di Cordovado risultava proprietario del terreno allora identificato con la Particella n. 680, da data antecedente al ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3295.

Intestazione: \_\_\_\_\_.

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia.

Per lavori: Modifica di accesso carraio.

Oggetto: Variante.

Presentazione della domanda in data 16/05/1991, con Prot. n. 3295.

Rilascio Autorizzazione Edilizia in data 05/06/1991, con Prot. n. 44/91.

NOTE:

Trattasi di modifica dell'accesso carraio da via Duomo a favore dell'attuale Particella n. 826 (ed allora indenticata con il n. 52).

Numero pratica: 1044.

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia.

Per lavori: Modifica fori esterni, modifiche interne, integrazione servizi igienici e impianto di fognatura.

Oggetto: Variante.

Presentazione della domanda in data 25/02/1993 ed integrate in data 22/03/1993, con Prot. n. 1727.

Rilascio Autorizzazione Edilizia in data 23/04/1993, con Prot. n. 18/93.

NOTE:

Trattasi di opere edili riferite al fabbricato principale sito nella Particella n. 53.

Numero pratica: 2021.

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: Installazione insegna luminosa.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione della domanda in data 04/06/1993, con Prot. n. 3271.

Rilascio Autorizzazione Edilizia in data 16/06/1993, con Prot. n. 25/93.

NOTE:

Insegna installata nel fabbricato principale sito nella Particella n. 53.

Numero pratica: 1326/95.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Sanatoria di un fabbricato ad uso garage, legnaia e ripostiglio.

Oggetto: Sanatoria per opere esistenti abusive.

Presentazione della domanda in data 01/03/1995, con Prot. n. 1326/95.

Rilascio della Concessione Edilizia in data 14/05/1999, con Prot. n. 28/99.

NOTE:

Concessione Edilizia in Sanatoria per il fabbricato accessorio sito nella Particella n. 826.

Numero pratica: 4773.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del locale adibito a bar.

Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 03/07/2003, Prot. n. 4773.

NOTE:

Trattasi di lavori edili riferiti al fabbricati principale sito nella Particella n. 53.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

**Fabbricato uso bar osteria (C/1), Appartamento (A/3), Autorimessa (C/6), Legnaia e Magazzino (C/2) e Terreno (Vigneto)**

### **Note sulla conformità edilizia:**

In riferimento alla conformità edilizia ad avviso del sottoscritto C.T.U. è corretto pre-

cisare quanto segue.

Le Particelle n. 51, 53 e 826 oggetto di pignoramento rientrano nell'area di Coordinamento n. 17 del Piano di Recupero del Centro Storico di Cordovado approvato con deliberazione C.C. n. 44 del 04/08/2004 e successive varianti (vedi anche C.D.U. e relative norme allegati).

Tale Piano di Recupero prevede il restauro del fabbricato principale di cui alla Particella n. 53, la demolizione del fabbricato accessorio di cui alla Particella n. 826, oltre a degli interventi di ampliamento in tutte e 3 le particelle in oggetto.

Vista tale delibera, in data 05/11/2010 la ditta \_\_\_\_\_ aveva chiesto al Comune di Cordovado di poter realizzare delle opere edili sulle 3 Particelle in oggetto, ed infatti, in data 13/01/2012 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 01/12 dal Comune di Cordovado, con Prot. n. 7681/255, per la ristrutturazione edilizia ad uso produttivo ed ampliamento ad uso residenziale, dei beni immobili siti nell'area di coordinamento n. 17 UMI n. 1 A6a, identificata nelle Particelle n. 51, 53 e 826 del Foglio n. 6, così come da Permesso ed elaborati grafici allegati, nel quale veniva previsto l'ampliamento dell'esistente fabbricato ad uso commerciale e la realizzazione di nuove unità residenziali, tutto nell'area oggetto di esecuzione, con opere da realizzarsi su di un piano interrato e n. 2 piani fuori terra (a tal proposito si rimanda agli elaborate grafici allegati al Permesso n. 01/12 di data 13/01/2012, al fine di visionare nello specifico quanto autorizzato dal Comune di Cordovado).

Successivamente, in data 19/12/2012, con Prot. n. 7873, veniva comunicato al Comune di Cordovado l'inizio dei lavori, sottoscritto dal direttore dei lavori e dal rappresentante della ditta \_\_\_\_\_

A seguito della comunicazione di inizio lavori, nessun lavoro edile di cui al Permesso di Costruire n. 01/12 è stato realizzato e nessun'altra documentazione è stata depositata presso il Comune di Cordovado per la pratica in oggetto, pertanto ad oggi il Permesso risulta scaduto nei termini, visto che le opere non sono state realizzate e di conseguenza non è più valido.

Premesso ciò, e viste le precedenti pratiche edilizie valide così come da elenco ed allegati, ad avviso dello scrivente gli immobili risultano comunque conformi con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, anche se per la costruzione di cui alla Particella n. 826 sarebbe da tenere in considerazione sia il fatto che la Variante n. 4 ne prevede la demolizione ed anche il fatto che non è in stato ottimale.

Pertanto, visto anche quanto rilevato per la conformità edilizia, **il sottoscritto ritiene corretto effettuare la detrazione forfettaria del 20% sul valore immobiliare** che tenga in considerazione quanto sopra e lo stato d'uso e di manutenzione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento e che comprende anche gli eventuali costi per la demolizione del fabbricato accessorio di cui alla Particella n. 826.

## 7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	P.R.G.C. approvato con deliberazione C.C. 10/05/2006, n. 20, esecutività confermata con delib. G.R. 28/07/2006, n. 1855 e successive varianti e variante n. 24 al P.R.G.C., approvata con deliberazione del consiglio Comunale n. 40 del 21/11/2018 ed entrata in vigore il 13/12/2018.

### Note sulla conformità:

I beni oggetto di pignoramento sono tutti compresi nell'area di Coordinamento n. 17 del P. di R. del Centro Storico di Cordovado approvato con deliberazione C.C. n. 44 del 04/08/2004 e successive varianti.

Nello specifico le singole Particelle all'interno della U.M.I. n. 1 sono così destinate.

Particella n. 51: L'area ricade all'interno dell'U.M.I. n. 1 e all'interno della stessa risulta attuabile un intervento di ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione (A6b) rispettando la volumetria massima edificabile all'interno dell'U.M.I. pari a Mc. 2.900.

Particella n. 53: L'area ricade all'interno dell'U.M.I. n. 1 e all'interno della stessa risulta attuabile un intervento di ristrutturazione edilizia (A3) e un intervento di ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione (A6b) rispettando la volumetria massima edificabile all'interno dell'U.M.I. pari a Mc. 2.900.

Particella n. 826: L'area ricade all'interno dell'U.M.I. n. 1 e all'interno della stessa risulta attuabile un intervento di nuova costruzione (A6b) rispettando la volumetria massima edificabile all'interno dell'U.M.I. pari a Mc. 2.900.

### Note generali sulla conformità:

Vedasi anche Certificato di Destinazione Urbanistica con relative norme e relazione illustrativa allegati.

Descrizione: **FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°, FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO**

Il giorno 19 Settembre 2019 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. MARTEL Annarosa, in qualità di custode, del Geom. ARBOIT Gianluca, quale tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'APE e del Geom. COASSIN Valentino, in quanto in possesso delle chiavi per l'accesso agli immobili.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche in particolare all'interno del fabbricato principale oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica degli stessi.

Nello specifico trattasi di un fabbricato in precarie condizioni di manutenzione adibito principalmente a bar osteria, oltre ad una porzione adibita ad appartamento, sito nella Particella n. 53, un fabbricato accessorio sito nella Particella n. 826 ed un terreno identificato nella Particella n. 51, tutti beni facenti parte di un'unica corte recintata, e siti nel Foglio n. 6 del Comune di Cordovado (PN), tra via del Mulino, Piazza al Tiglio e via Duomo, posizionati a poche centinaia di metri dal centro cittadino del Comune di Cordovado.

La corte dei beni in oggetto è delimitata da recinzioni con base in cemento e con sopra paletti e rete in metallo, eccetto le porzioni del fabbricato di cui alla Particella n. 53 che confinano direttamente con il suolo pubblico nel lato Sud (via al Tiglio) e nel lato Est (Piazza al Tiglio). Nella recinzione lungo Piazza al Tiglio e via Duomo (lato Est), vi è anche una siepe incastonata nella rete in metallo e si precisa che la recinzione lungo il lato Ovest della Particella n. 51 è in condizioni precarie, visto che vi sono evidenti rotture ed urti del cemento di base della stessa e tutto il lato è stato delimitato da una rete fitta in materiale plastico in quanto in lunghi tratti risulta pure mancante la recinzione originale.

L'accesso pedonale del fabbricato principale (Particella n. 53) avviene direttamente da Piazza al Tiglio, questo visto anche la natura commerciale del fabbricato, vi è poi un accesso pedonale in metallo sempre su Piazza al Tiglio ed a ridosso del fabbricato, oltre ad un accesso carraio con portone in metallo a 2 ante lungo via Duomo a favore della Particella n. 826 ed a ridosso del confine con la Particella n. 48. Questi accessi risultano attualmente difficilmente utilizzabili vista la forte presenza di vegetazione all'interno dell'area oggetto di esecuzione. Vi è poi un ulteriore accesso carraio lungo via del Mulino ed in aderenza al fabbricato della Particella n. 53, accesso questo che risulta attualmente non utilizzabile vista la vegetazione e vista la presenza della rete lungo tutto questo lato (vedi anche quanto segnalato in precedenza) e che probabilmente serviva per il Subalterno n. 5 al piano primo.

Per quanto riguarda il fabbricato principale, sito nella Particella n. 53, nel dettaglio si descrive quanto segue.

Trattasi di un immobile di 2 piani fuori terra, oltre ad una piccola cantina al piano interrato, suddiviso in 2 subalterni in quanto adibito soprattutto ad attività commerciale (tutto il piano terra, il piano interrato ed una porzione del piano primo) e ad unità residenziale in una porzione del piano primo.

In base ai documenti acquisiti il fabbricato risulterebbe edificato negli anni '30, è con muratura portante verticale in mattoni a 2 teste, oltre ad intonaco di rivestimento, solaio del tipo soletta monolitica in cemento armato e solaio di copertura in legno con tavelle.

Esternamente le pareti sono rivestite con tinteggiatura per esterni del tipo graffiato in tinta gialla nelle pareti Sud ed Est, a Nord sono rivestite principalmente con intonaco al grezzo, mentre è rivestito principalmente con mattoni in laterizio nella parete Ovest. La copertura è in coppi di laterizio ed è evidente la carenza di manutenzioni, infatti l'acqua piovana penetrata all'interno della

copertura ha provocato il danneggiamento ed il parziale crollo del controsoffitto dei locali al piano primo. Anche le grondaie ed i pluviali, che sono in lamiera, risultano in cattivo stato. In strada vi è la fognatura ma gli scarichi dell'immobile non risultano allacciati alla stessa.

Il Subalterno n. 4, che è l'esercizio commerciale principale (bar), è disposto su 3 piani fuori terra, con accesso al piano terra direttamente da Piazza al Tiglio, mediante una porta in alluminio di colore verde con vetrocamera e saracinesca in metallo anch'essa verde. Al piano terra vi sono il locale bar principale, un'ampia sala, una cucina ed un bagno, mentre al piano interrato una cantina ed al piano primo un disimpegno, uno spogliatoio, una dispensa ed un bagno. All'esterno vi è la centrale termica in evidente condizione precarie, con portone d'accesso in legno tinta verde, con finiture al grezzo e con della vegetazione presente all'interno.

I pavimenti della cantina sono in cemento, quelli dei locali al piano primo sono in gres, mentre al piano primo la rampa di scale con pedate in graniglia ed alzate rivestite con moquette, il disimpegno ha il pavimento rivestito con moquette tinta verde, lo spogliatoio in marmo, nella dispensa il pavimento è la caldana in cemento al grezzo, mentre nel bagno il pavimento è in gres.

I battiscopa sono in gres nel locale bar e nella sala al piano terra, sono in legno nel disimpegno e nello spogliatoio al piano primo e non vi sono negli altri locali.

Le pareti ed i soffitti interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiature per interni, eccetto la cantina ove le superfici sono in cemento tinteggiate, precisando che la cucina (P.T.), i bagni e parte dello spogliatoio (P.1°) hanno le pareti rivestite in gres.

Le altezze utili interne risultano essere per la cantina di 202 cm, per il locale bar di 305 cm, per la cucina di 266 cm e per i locali al piano primo di 299 cm.

I serramenti esterni (finestre) al piano terra sono in legno tinta bianca con vetrocamera, con scuri verdi in legno eccetto tapparelle (serrande) in metallo verdi nei 2 serramenti a ridosso della porta d'ingresso, i serramenti (finestre) al piano primo sono in legno con vetro singolo e scuro in legno verde, i davanzali sono in graniglia, mentre le porte interne sono in legno tinta bianca, alcune con vetro ed altre cieche.

Vi sono poi 2 porte in legno di colore nero con vetri satinati nel disimpegno a separazione tra il disimpegno del Subalterno n. 4 e del Subalterno n. 5.

I sanitari sono in gres.

Il Subalterno n. 5 occupa esclusivamente una porzione al piano primo dell'immobile di cui alla Particella n. 53, è costituito da un disimpegno, un soggiorno, un ingresso, una cucina, una camera ed un bagno.

Vi è una scala esterna in cemento con ringhiera in metallo per l'accesso diretto all'ingresso, con porta d'accesso in alluminio con vetro satinato.

I pavimenti del disimpegno e del soggiorno sono in moquette tinta verde, i pavimenti dell'ingresso e della cucina sono in marmo, quello della camera è in legno mentre quello del bagno è in gres.

I battiscopa sono in legno nel soggiorno, nel disimpegno e nella camera, sono in marmo nell'ingresso e nella cucina mentre non vi sono nel bagno.

Le pareti sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, con parziale rivestimento in perline in legno nel soggiorno e parziale rivestimento in gres nella cucina e nel bagno.

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, segnalando che il controsoffitto del soggiorno è parzialmente crollato a causa delle infiltrazioni di acqua piovana provocate dalla scarsa manutenzione nel manto di copertura del fabbricato principale che fa penetrare l'acqua piovana attraverso le brecce della copertura stessa.

L'altezza utile interna è di 299 cm.

I serramenti esterni (finestre) sono in legno (alcune di colore bianco ed altre verdi) con vetro singolo e scuro in legno tinta verde, i davanzali sono in graniglia.

Le porte interne sono in legno tinta bianca alcune cieche ed altre con vetro.

I sanitari sono in gres.

Si segnala che il fabbricato principale di cui alla Particella n. 53 risulta in evidente stato di disuso, con problematiche dovute alle mancate manutenzioni nelle finiture e negli impianti, e con problematiche in particolare nella copertura ove si sono verificate infiltrazioni di acqua piovana con il conseguente danneggiamento e crollo del controsoffitto al piano primo.

Anche per questo gli impianti risultano non in funzione ed in evidente stato di disuso, privi dei relativi certificati di conformità.

Il Piano di Recupero del Comune di Cordovado prevede il restauro del corpo di fabbrica in oggetto (Particella n. 53), con poi l'ulteriore ampliamento di cui al Piano di Recupero in allegato (vedi variante allegata), così come richiesto ed autorizzato nel Permesso di Costruire n. 1 del 13/01/2012 e poi scaduto (vedi anche documentazione edilizia allegata).

Nella Particella n. 826 vi è un fabbricato accessorio anch'esso oggetto di pignoramento, costituito dal Subalterno n. 1 (garage) e dal Subalterno n. 2 (magazzino e legnaia), realizzato con struttura portante verticale in lastre di cemento prefabbricate (ed una minore porzione in blocchi di cemento), copertura con travetti in legno e manto in lastre ondulate presumibilmente in eternit.

Il pavimento è in cemento e le altezze variano da 210 cm a 250 cm.

Tale fabbricato risulta condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria del 14/05/1999 (vedi anche documenti edilizi) nel quale viene indicato che tale manufatto è stato realizzato prima dell'anno 1977. Il Piano di Recupero del Comune di Cordovado ne prevederebbe la demolizione (vedi variante allegata), ed oltre a ciò si evidenzia che il manufatto è in condizioni statiche e di manutenzione non ottimali, pertanto gli eventuali costi di demolizione vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

All'esterno vi è il terreno di cui alla Particella n. 51, trattasi di un terreno con superficie di 630 Mq catastali, pianeggiante ed attualmente con prato e varia vegetazione e privi di manutenzione.

Le tre particelle oggetto di Pignoramento, quali rispettivamente la n. 51, la n. 53 e la n. 826, risultano far parte di un unico lotto di terra, con superficie catastale complessiva pari a 1.390 Mq e rientrano nell'area di Coordinamento n. 17 del Piano di Recupero del Centro Storico di Cordovado approvato con deliberazione C.C. n. 44 del 04/08/2004 e successive varianti, così come da C.D.U. allegato. I terreni risultano attualmente in cattivo stato di manutenzione, con la forte presenza di vegetazione che ne rende di difficile accesso e utilizzo la corte stessa.

**Si precisa altresì che nei terreni in oggetto non sono state effettuate indagini geologiche e non è stato effettuato il rilievo plano altimetrico degli stessi.**

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.371,80****Condizioni di vendita:**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cantina al piano interrato	sup lorda di pavimento	0,50	18,65	€ 300,00
Locali principali al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	135,35	€ 300,00
Centrale termica al piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	2,18	€ 300,00
Locali principali al piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	121,90	€ 300,00
Volumetria residua edificabile	volume potenziale	1,00	2.070,00	€ 30,00

**2.348,08**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato principale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 300,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda), che è un valore che tiene conto dello stato in cui si trova il fabbricato principale.

Oltre a ciò, viene stimata la potenzialità edificatoria residua del lotto oggetto di esecuzione, questo in quanto la volumetria nuova edificabile è superiore di circa 2 volte a quella esistente e pertanto è corretto che venga stimata. Vista la tipologia di intervento effettuabile e visto l'attuale momento immobiliare, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore di € 30,00 al metro cubo per la volumetria residua, detratta quella esistente, sulla base dei conteggi effettuati per il Permesso di Costruire n. 1 del 13/01/2012 e tenendo presente la cubatura massima realizzabile, compresa quella esistente, pari a complessivi 2.900 Mc, così come indicato dal Comune di Cordovado (vedi anche Certificato di Destinazione urbanistica).

Non viene stimata la corte (giardino) in quanto viene stimata la cubatura residua delle 3 Particelle oggetto di pignoramento, così come non viene stimato il fabbricato accessorio sito nella Particella n. 826, in quanto se ne prevede la demolizione (anche se non obbligatoria).

Si evidenzia che non sono state effettuate indagini geologiche e rilievi plano altimetrici nei terreni.

**Le ulteriori detrazioni, rispettivamente del 20% e del 15%, tengono conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti, spese accessorie ed eventuali costi di demolizione, precisando che i valori di € 300,00 al metro quadrato per il fabbricato esistente e di € 30,00 al metro cubo per la volumetria nuova edificabile, sono già dei valori che tengono conto dello stato d'uso e condizione dei beni oggetto di esecuzione e della condizione del mercato immobiliare per le nuove costruzioni da realizzare.**

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Cordovado.

**8.2 Valutazione corpi:****FABBRICATO USO BAR OSTERIA AL P.Int., P.T. e P.1°, APPARTAMENTO AL P.1°,  
FABBRICATO ACCESSORIO al P.T. E TERRENO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.419,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina al piano interrato	18,65	€ 300,00	€ 5.595,00
Locali principali al piano terra	135,35	€ 300,00	€ 40.605,00
Centrale termica al piano terra	2,18	€ 300,00	€ 654,00
Locali principali al piano primo	121,90	€ 300,00	€ 36.570,00
Volumetria residua edificabile	2.070,00	€ 30,00	€ 62.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 145.524,00  
 Riduzione del 20% per stato d'uso dei beni e varie - € 29.104,80  
**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 116.419,20**

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO UNICO	Fabbricato uso bar osteria (C/1), Appartamento (A/3), Autorimesa (C/6), Legnaia e Magazzino (C/2), Terreno (Vigneto)	2.348,08	€ 116.419,20	€ 116.419,20

**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. - € 17.462,88

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

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

**€ 98.900,00**  
**(arrotondati)**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
09-11-2019 10:11:00

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica, normative e Piano di Recupero del Centro Storico
- 4 – Documenti edilizi
- 5 – Attestati di prestazione energetica
- 6 – Atti di compravendita e comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone
- 7 – Ispezioni ipotecarie del 01/11/2019
- 8 – Verbale di sopralluogo del 19/09/2019