
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 171/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - unico
(abitazione+accessori+scoperto)

Bene in Cordenons (PN)

capoluogo, via Monte Grappa, 123
corpo unico pignorato:
abitazione+accessori+scoperto

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale, 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

Cellulare: 349-1483584

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali**

Bene: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona:

Il bene pignorato è sito in Comune di Cordenons (PN), in zona periferica ubicata immediatamente a nord-est del centro storico del capoluogo, tra quest'ultimo e la borgata conurbata di San Giacomo. La zona è servita dall'asse viario principale di via Monte Grappa che si connette a sud con la centrale Piazza della Vittoria (sede del Municipio), ed a nord-est con la via Maestra in uscita dall'abitato in direzione dei Magredi tra i torrenti Meduna e Cellina (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Dal 04.11.1999 (v. ALL. 2.7):

[REDACTED]

foglio 25, particella 85, scheda catastale presentata in data 15.10.1999, indirizzo via Monte Grappa n. 123, piano T-1, Comune Cordenons (PN), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale 102,00 mq; totale escluse aree scoperte 102,00 mq, rendita € 361,52.

2. Possesso

Bene: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monte Grappa n. 123 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

Prezzo base d'asta del lotto: € 70.397,21

SOMMARIO:

	pag.
Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+accessori+scoperto)	7
Informazioni in merito alla conformità catastale	8
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	9
3) Stato di possesso	9
4) Vincoli ed oneri giuridici	10
5) Altre informazioni per l'acquirente	12
6) Attuali e precedenti proprietari:	13
6.1) Attuali proprietari – [REDACTED]	13
6.2) Precedente proprietaria – [REDACTED]	14
6.3) Precedente proprietaria – [REDACTED]	14
6.4) Precedente proprietario – [REDACTED]	15
7) Pratiche edilizie	16
7.1) Conformità edilizia	17
7.2) Conformità urbanistica	23
Descrizione del corpo unico (abitazione+accessori+scoperto)	24
Informazioni relative al calcolo della consistenza	27
Accessori	29
8) Valutazione complessiva del lotto	30
8.1) Criteri e fonti	30
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+accessori+scoperto)	32
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	33
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	33
ELENCO ALLEGATI	34

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
via Monte Grappa n. 123

Lotto: 001 - unico (abitazione+accessori+scoperto)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

certificazione notarile in data 13.11.2019 (v. ALL. 9.1);
atto di pignoramento (v. ALL. 9.2);
atto di mutuo fondiario (v. ALL. 9.3);
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.4);
avviso ai creditori iscritti (v. ALL. 9.5);
istanza di vendita (v. ALL. 9.6).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di atti catastali informatizzati aggiornati a luglio 2021, e di atti cartacei pregressi:
 - estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
 - elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
 - visure catastali storiche dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.7);
 - visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.8);
 - planimetrie catastali (attuale e pregressa) dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.9, ALL. 2.11);
 - visure catastali delle particelle confinanti (v. ALL. 2.10);
 - tipo mappale ed atti di variazione catastale (v. ALL. 2.12, ALL. 2.13);
- acquisizione di titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione:
 - ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato, di cui l'ultima aggiornata al 01.07.2021 (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6);
 - note di trascrizione/iscrizione di ipoteche gravanti sull'immobile, risultanti fino al 16.08.2021 (v. ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4, ALL. 3.5.5, ALL. 3.5.7);
 - note di trascrizione di titoli di passaggi di proprietà (v. ALL. 3.1.4, ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Pignoramento in data 08.07.2019, trascritto in data 26.07.2019 in favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc. coop. (v. ALL. 9.4);

Titoli di acquisto della proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento:

- 1) Titolo di provenienza della proprietà agli esecutati [REDACTED]
atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato in data 04.11.1999 rep. 95024, fasc. 4741;
la trascrizione del titolo si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 9.1), dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.4) e dalle ispezioni ipotecarie sull'immobile (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2);
- 2) Titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria [REDACTED]
successione testamentaria [REDACTED] deceduta il 04.04.1999; l'eredità di [REDACTED] è stata espressamente accettata da [REDACTED] nell'atto di deposito e pubblicazione di testamento olografo per Notaio [REDACTED] in data 11.05.1999 rep. 82571 (v. ALL. 4.2.3);
le trascrizioni della successione e dell'accettazione espressa di eredità si desumono dalla certificazione notarile (v. ALL. 9.1), dalle rispettive note di trascrizione (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2) e dalle ispezioni ipotecarie sull'immobile (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+accessori+scoperto).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo, via Monte Grappa n. 123

Il corpo pignorato consiste in un'unica unità immobiliare sita in Cordenons (PN), via Monte Grappa n. 123, comprendente un fabbricato principale ad uso di abitazione, piccoli fabbricati accessori (centrale termica, deposito-tettoia staccato), e cortile di ingresso dalla strada pubblica gravato da servitù di passaggio verso proprietà aliene confinanti (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.9, ALL. 5.1, ALL. 5.2.1).

ABITAZIONE: (v. ALL. 2.9, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2)

del tipo casa unifamiliare indipendente, accessibile dalla strada pubblica attraverso cortile antistante, articolata su 2 livelli serviti da scala interna, costituita dai seguenti locali:

piano terra: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno finestrato, vano scala;

piano primo: vano scala, disimpegno, 2 camere da letto;

ACCESSORIO CENTRALE TERMICA: (v. ALL. 2.9, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2)

locale al piano terra accessibile dallo scoperto antistante, ubicato in fabbricato adiacente all'abitazione ma non comunicante con i locali interni di quest'ultima;

ACCESSORIO DEPOSITO-TETTOIA: (v. ALL. 2.9, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.3)

locale al piano terra accessibile dal cortile antistante, ubicato in piccolo fabbricato separato e distante dall'abitazione, adiacente al fronte interno del muro di cinta del cortile in prossimità del varco di ingresso dalla strada pubblica;

CORTILE: (v. ALL. 2.9, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.1)

accessibile direttamente dalla strada pubblica, lungo la quale è delimitato da muro di cinta con varco di passaggio; il lato del cortile opposto all'ingresso dalla strada è posto in continuità spaziale con cortile confinante, afferente ad abitazioni di proprietà aliene che godono di servitù di passaggio;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno (oltre [REDACTED]);

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno [REDACTED];

ABITAZIONE+ACCESSORI+SCOPERTO:**Identificata al Catasto Fabbricati:****Intestazione:**

Dal 04.11.1999 (v. ALL. 2.7):

➤ [REDACTED]
proprietà per 1/2 [REDACTED]

➤ [REDACTED]
proprietà per 1/2 [REDACTED]

foglio 25, particella 85, scheda catastale presentata in data 15.10.1999, indirizzo via Monte Grappa n. 123, piano T-1, Comune Cordenons (PN), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale 102,00 mq; totale escluse aree scoperte 102,00 mq, rendita € 361,52;

Intestazione dell'unità immobiliare dal 04.11.1999 derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 04.11.1999, trascrizione in atti dal 01.03.2000, repertorio n. 95024, rogante: [REDACTED], sede Pordenone, registrazione: sede; compravendita (n. 11721.1/1999) (v. ALL. 3.1);

Situazione dell'unità immobiliare dal 15.10.1999 derivante da:

Tipo mappale del 01.10.1999 in atti dal 01.10.1999 (n. 3608.1/1999) (v. ALL. 2.12);

Variazione del 15.10.1999 in atti dal 15.10.1999, ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. B02376.1/1999) (v. ALL. 2.13);

Planimetria catastale presentata in data 15.10.1999, redatta in data 27.09.1999 dal geom. [REDACTED]
[REDACTED] ultima planimetria in atti informatizzati del catasto (v. ALL. 2.9);

Precedente planimetria anteriore alla variazione del 15.10.1999: planimetria catastale di impianto, scheda n. 5501866 datata 15.05.1940 redatta dal geom. [REDACTED] in atti cartacei pregressi del catasto (v. ALL. 2.11);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.9);

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1);

planimetrie dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

visure catastali delle particelle confinanti (v. ALL. 2.10);

CONFINI FABBRICATO PRINCIPALE (ABITAZIONE+ACCESSORIO CENTRALE TERMICA):

NORD: parete perimetrale del fabbricato a confine con fabbricato di proprietà aliena insistente su p.lla 82 del fl. 25 (v. ALL. 2.10.1);

EST: parete perimetrale del fabbricato a confine con fabbricato e corte di proprietà aliena, insistenti su p.lla 2129 del fl. 25 (v. ALL. 2.10.3);

SUD-EST, SUD-OVEST: scoperto accessibile da strada pubblica via Monte Grappa;

CONFINI FABBRICATO ACCESSORIO STACCATO (DEPOSITO-TETTOIA):

NORD, EST: scoperto a cortile insistente sulla stessa p.lla 85 del fl. 25, gravato da servitù di passaggio (citata in titoli di proprietà ultraventennali) per l'accesso alle p.lle 82, 83 del fl. 25;

SUD-EST: muro di cinta lungo la strada pubblica via Monte Grappa;

SUD-OVEST: muro di cinta a confine con p.lla 79 del fl. 25 di proprietà aliena;

AREA DI BASE E PERTINENZA:**Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4):**

Comune Cordenons (PN), fl. 25, p.lla 85, ente urbano, superficie are 02 e centiare 70, area di enti urbani e promiscui dal 01.10.1999;

Derivante da:

tipo mappale del 01.10.1999 in atti dal 01.10.1999 (n. 3608.1/1999) (v. ALL. 2.12);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5);

visure catastali delle particelle confinanti (v. ALL. 2.10);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA:

NORD: p.lla 82 del fl. 25, ente urbano (v. ALL. 2.10.1);

EST: p.lla 2129 del fl. 25, ente urbano (v. ALL. 2.10.3);

SUD-EST: strada pubblica via Monte Grappa;

OVEST-SUD-OVEST: p.lla 79 del fl. 25, ente urbano (v. ALL. 2.10.2);

Informazioni in merito alla conformità catastale:**ABITAZIONE:**

l'assetto planimetrico dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.9), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4);

si rileva soltanto una lieve difformità: nel locale soggiorno al piano terra non è risultata presente la parete divisoria dalla zona disimpegno rappresentata nella planimetria catastale; il soggiorno è attualmente un unico locale che si estende tra la parete perimetrale sud-ovest finestrata, e quella opposta nord-est;

ACCESSORI CENTRALE TERMICA E DEPOSITO-TETTOIA:

l'assetto planimetrico degli accessori riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2.1) risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.9), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4);

SCOPERTO:

l'assetto planimetrico dello scoperto riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2.1) risulta difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.9), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4);

nella planimetria catastale non risulta rappresentata la esistente recinzione con cancelletto di ingresso, che attualmente delimita la porzione di cortile immediatamente antistante l'abitazione (porzione configurantesi di fatto come scoperto esclusivo a corte-orto-giardino) e la separa dalla restante superficie scoperta che si estende a sud-ovest fino al muro di confine con proprietà aliena (p.lla 79), e che a nord è posta in continuità spaziale con l'adiacente cortile di proprietà aliena (p.lla 82);

dai titoli di provenienza della proprietà anche ante ventennali (v. ALL. 3.1, ALL. 3.3, ALL. 3.4) si desume che il cortile scoperto insistente sulla p.lla 85 è gravato da servitù di passaggio (tra il varco di ingresso sulla strada pubblica via Monte Grappa e l'abitazione con relativo scoperto insistente sulla confinante p.lla 82); nei titoli non risulta menzionato lo scoperto esclusivo a corte-orto-giardino annesso all'abitazione;

la su citata difformità tra lo stato dei luoghi dello scoperto e la rappresentazione planimetrica catastale è stata oggetto di accertamento, sia attraverso esame degli atti di pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (v. ALL. 4.4, ALL. 4.5, ALL. 4.6), sia attraverso analisi di fotogrammi storici e di planimetrie aerofotogrammetriche pregresse (CTR storiche) acquisite presso Regione Friuli Venezia Giulia, Servizio sistemi informativi e digitalizzazione (v. ALL. 4.7); in esito all'analisi comparata delle documentazioni disponibili si è desunto che l'attuale recinzione con cancelletto non risulta assentita, e che la delimitazione dello scoperto esclusivo antistante l'abitazione costituisce in parte irregolarità edilizia;

tuttavia in questa sede si è desunto tutto quanto sopra con riserva, poiché presso l'archivio del Comune di Cordenons non è risultata consultabile una pratica edilizia, come risulta da attestazione acquisita in data 19.08.2021 (v. ALL. 4.6).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato afferente al lotto unico comprende un'abitazione indipendente di antico impianto su 2 livelli, rispondente alla tipologia della casa su corte largamente diffusa nella zona, dotata di accessori e di cortile pertinenziale (gravato da servitù di passaggio in favore di abitazioni e corti adiacenti).

L'immobile è sito in zona periferica ubicata immediatamente a nord-est del centro del capoluogo di Cordenons, tra quest'ultimo e la borgata storica conurbata di San Giacomo.

La zona, servita dall'asse viario principale di via Monte Grappa (che si connette a sud con Piazza della Vittoria ed a nord-est con via Maestra) è caratterizzata in prevalenza da edificazione residenziale di antico impianto (case in linea lungo le strade o case articolate intorno a corti), con presenza di alcuni esercizi commerciali al minuto e di pubblici esercizi; il lotto pignorato dista 450 m dalla piazza centrale e dal Municipio di Cordenons (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona:

marginale di centro storico di capoluogo, normale.

Area urbanistica:

residenziale di antico impianto con presenza di esercizi commerciali, interessata da traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali con esercizi commerciali.

Importanti centri limitrofi:

Cordenons centro (0,45 km); Pordenone (7,00 km); Sacile (24,00 km); Aviano (15,00 km); Azzano Decimo (17,70 km).

Attrazioni paesaggistiche:

Riserva Naturale Risorgive Vinchiaruzzo (4,00 km); Grave del Torrente Meduna (4,00 km); Riserva Naturale Magredi del Cellina (5,90 km).

Attrazioni storiche:

Chiesa di S. Maria Maggiore di Cordenons - XVIII sec. (0,45 km); Chiesa di San Giacomo - XVI sec. (0,27 m); centro storico di Pordenone (7,00 km).

Principali collegamenti pubblici:

Autolinea urbana TPL Pordenone-Cordenons (fermata 20 m).

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 1.6) l'immobile è risultato occupato dagli esecutati e dai loro familiari, tutti ivi residenti (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 03.04.2020 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo agli esecutati, relativamente all'immobile in oggetto (v. ALL. 3.6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 04/11/1999 ai nn. 95028;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/1999 ai nn. 16386/3059;

Importo ipoteca: € 216.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 13.11.2019 (v. ALL. 9.1), depositata in atti della procedura;

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 15.11.1999 (v. ALL. 3.5.7);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6).

L'ipoteca risulta iscritta sul seguente immobile:

Comune Cordenons (PN), Catasto Fabbricati, fl. 25, p.lla 85, abitazione A/3 di tipo economico, consistenza 5 vani, via Monte Grappa n. 123;

L'ipoteca volontaria risulta iscritta contro i seguenti soggetti:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

Durata: 15 anni;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 27/10/2005 ai nn. 1415/750;

Registrato a Pordenone in data 09/11/2005 ai nn. 9222 mod. 1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/11/2005 ai nn. 18920/4563;

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 13.11.2019 (v. ALL. 9.1), depositata in atti della procedura unitamente all'atto di mutuo fondiario (v. ALL. 9.3);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 09.11.2005 (v. ALL. 3.5.3);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6).

L'ipoteca risulta iscritta sui seguenti immobili:

Comune Cordenons (PN), Catasto Fabbricati, fl. 25, p.lla 85, abitazione A/3 di tipo economico, consistenza 5 vani, via Monte Grappa n. 123;

Comune Cordenons (PN), Catasto Terreni, fl. 25, p.lla 85, ente urbano, consistenza 2 are e 70 centiare.

L'ipoteca volontaria risulta iscritta contro i seguenti soggetti:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 [REDACTED]

Durata: 15 anni;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di [REDACTED] in data 15/02/2017 ai nn. 879/9117;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/02/2017 ai nn. 2396/389;
 Importo ipoteca: € 88.752,58; Importo capitale: € 44.376,29.

L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 13.11.2019 (v. ALL. 9.1);

nota di iscrizione di ipoteca in data 16.02.2017 (v. ALL. 3.5.4);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6).

L'ipoteca risulta iscritta sul seguente immobile: Comune Cordenons (PN), Catasto Fabbricati, fl. 25, p.lla 85, abitazione A/3 di tipo economico, consistenza 5 vani, via Monte Grappa n. 123;

L'ipoteca risulta iscritta contro il seguente soggetto:

[REDACTED] proprietario per la quota di ½;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di [REDACTED] in data 18/10/2018 ai nn. 1209/9118;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/10/2018 ai nn. 15426/2515;
 Importo ipoteca: € 41.208,44; Importo capitale: € 20.604,22.

L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 13.11.2019 (v. ALL. 9.1);

nota di iscrizione di ipoteca in data 18.10.2018 (v. ALL. 3.5.5);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6);

L'ipoteca risulta iscritta sul seguente immobile:

Comune Cordenons (PN), Catasto Fabbricati, fl. 25, p.lla 85, abitazione A/3 di tipo economico, consistenza 5 vani, via Monte Grappa n. 123;

L'ipoteca risulta iscritta contro il seguente soggetto:

[REDACTED] proprietario per la quota di ½ [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 08/07/2019 ai nn. 1809;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/07/2019 ai nn. 11184/8079;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile in data 13.11.2019 (v. ALL. 9.1), depositata in atti della procedura;

nota di trascrizione di pignoramento (v. ALL. 9.4);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6);

La trascrizione pregiudizievole risulta trascritta sui seguenti immobili:

Comune Cordenons (PN), Catasto Fabbricati, fl. 25, p.lla 85, abitazione A/3 di tipo economico, consistenza 5 vani, via Monte Grappa n. 123;

Comune Cordenons (PN), Catasto Terreni, fl. 25, p.lla 85, ente urbano;

Il pignoramento risulta trascritto contro i seguenti soggetti:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2; [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2; dalla nota di trascrizione (v. ALL. 9.4) si desume che il pignoramento viene trascritto sino alla concorrenza di euro 98.632,80 oltre interessi e spese successive.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli:**SERVITU' DI PASSAGGIO GRAVANTE SUL CORTILE:**

Il cortile facente parte dell'unità immobiliare pignorata (p.lla 85 del fl. 25) risulta gravato da servitù di passaggio (per l'accesso a fabbricato e corte di proprietà aliena confinante, insistente su p.lla 82 del fl. 25);

la presenza della servitù di passaggio è citata nel titolo di proprietà degli esegutati:

atto di compravendita per [REDACTED] di Pordenone in data 04.11.1999, rep. n. 95024, fasc. n. 4741, trascritto a Pordenone il 15.11.1999, RG 16385, RP 11721 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4);

la presenza della servitù di passaggio è citata anche in titoli ante ventennio di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari:

atto di compravendita per Notaio [REDACTED] di Aviano in data 21.05.1975, rep. n. 882, racc. n. 137, trascritto a Pordenone il 27.05.1975, RG 3442, RP 3132 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

atto di compravendita per Notaio Valdemaro [REDACTED] di Pordenone in data 02.08.1974, rep. n. 64311, racc. n. 13000, trascritto a Pordenone il 30.08.1974, RG 7458, RP 6917 (v. ALL. 3.4.1).

Attestazione Prestazione Energetica:

l'attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata è stato redatto in data 24.08.2021 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. [REDACTED] (v. ALL. 1.3), ed è stato depositato presso il catasto CENED FVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL TS1-REGAPE-2021-0020832-A del 24.08.2021;

codice identificativo del certificato: 9301700004021 (v. ALL. 6.1);

classe energetica = G;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 322,65 kWh/m2 anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Non sono risultati presenti.

In esito ad accertamento effettuato presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia, Ufficio Vincoli, è stato acquisito certificato in data 23.08.2021 prot. n. 16291, in risposta alla richiesta in data 20.08.2021 di sussistenza di decreto di interesse culturale sull'immobile in Cordenons (PN) in via Monte Grappa n. 123, censito al fl. 25 p.lla 85;

dal certificato si evidenzia che alla data del 23.08.2021 agli atti dell'Ufficio non risultano vincoli puntuali ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (v. ALL. 4.2.7).

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.6) fino alla data del 16.08.2021 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1) ATTUALI PROPRIETARI - [REDACTED] DAL 04.11.1999:****(v. ALL. 3.1):**

[REDACTED]
 [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 04/11/1999, ai nn. 95024/4741;

registrato a Pordenone, in data 18/11/1999, ai nn. 4495/IV;

trascritto a Pordenone, in data 15/11/1999, ai nn. 16385/11721.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2):

ATTO DI COMPRAVENDITA:

Parte venditrice:**Parti acquirenti:****Oggetto di compravendita:**

[REDACTED] disponendo di bene personale, vende ai suindicati coniugi, che acquistano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni:

fabbricato ad uso di abitazione posto ai piani terra e primo, con annesso accessorio ad uso di tettoia in corpo staccato, sito in via Monte Grappa n. 123, eretto in area da distinguersi in base alla denuncia di cambiamento 06.08.1999 n. 3608 dell'UTE di Pordenone al fl. 25 p.lla 85, ente urbano di are 2,70;

Dati catastali dell'immobile:

Comune di Cordenons (PN), NCEU partita 1005769, fl. 25, p.lla 85, in via Monte Grappa civico n. 123, di piani 2, terra e primo piano, cat. A/3, cl. 3, vani 5; dati desunti dalle visure di attuale intestazione e dalle denunce di cambiamento n. 3608/99 e di variazione n. 2376/99 dell'UTE di Pordenone;

Confini dell'immobile:

nord-est: [REDACTED]

sud-est: [REDACTED]

sud-ovest: [REDACTED]

nord-ovest: [REDACTED]

Provenienza alla parte venditrice:

per successione di [REDACTED]

[REDACTED] disponendo delle sue sostanze con testamento olografo del 18.02.1976 pubblicato con verbale del 11.05.1999 n. 82571 di mio repertorio, registrato a Pordenone il 20.05.1999 al n. 1388 mod. I (denuncia di successione n. 89 vol. 907 Ufficio Registro di Pordenone), iscritto in base a denuncia di variazione del 15.10.1999 n. 2376 all'UTE di Pordenone;

Servitù:

servitù di passaggio citata nell'atto per Notaio Pirozzi di Aviano rep. n. 882 del 21.05.1975, registrato a Pordenone il 04.06.1975 al n. 2403 mod. I, trascritto a Pordenone il 27.05.1975 ai nn. 3442/3132;

Costruzione del fabbricato:

la parte venditrice dichiara, ai sensi della L. 47 del 28.02.1985 art. 47 e successive modificazioni, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 01.09.1967; successivamente si è provveduto alla costruzione della recinzione giusta nulla osta esecuzione lavori del 14.11.1975 prot. n. 8535 e concessione del 13.11.1981 n. 11332/80 di prot., rilasciati dal Comune di Cordenons, non decaduti né dichiarati inefficaci; dopo tale data l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione o concessione.

6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIA - [REDACTED] DAL 04.04.1999 (v. ALL.3.2):

In forza di successione testamentaria a rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 11/05/1999, ai nn. 82571/4148;

registrato a Pordenone, in data 20/05/1999, ai nn. 1388 mod. I;

trascritto a Pordenone, in data 02/08/1999, ai nn. 11046/7743.

Successione testamentaria della sorella [REDACTED] deceduta il 04.04.1999;

atto per causa di morte, certificato di denunciata successione in data 02.08.1999 rep. n. 89/907,

trascritto a Pordenone in data 30.12.1999 ai nn. RG 18837, RP 13368, a seguito di pubblicazione di

testamento olografo in data 04.04.1999 rep. n. 82571 del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone

a cui ha fatto seguito accettazione espressa di eredità in data 11.05.1999 a rogito del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone rep. n. 82571;

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, 3.2.2, ALL. 3.2.3):

DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO ED ACCETTAZIONE DI EREDITA':

Parte comparente:**Oggetto dell'atto:**

La comparente, ritenendo di avere diritto alla successione della defunta [REDACTED] na-

[REDACTED] e deceduta a [REDACTED] fa istanza di pubblicazione e

deposito di testamento olografo della suddetta de cuius; aderendo alla richiesta fatta, il Notaio riceve detto testamento che consiste in un foglio di quaderno ad anelli a righe, scritto apparentemente da un'unica mano su 16 righe della prima facciata, senza cancellature né abrasioni.

Il letterale tenore del testamento è il seguente:

“Testamento olografo di [REDACTED] e qui residente.

Volendo disporre dei miei beni mobili ed immobili da morte improvvisa esprimo per questo atto le mie volontà:

1) Nomino erede universale mia sorella Irma nata il 05.10.1927;

2) Se capitasse lunga sofferenza desidero essere curata secondo i beni che possiedo;

Revoco ed annullo ogni precedente mio testamento e voglio che il presente abbia esecuzione;

Scritto interamente da mia mano. Cordenons 18.02.1976 [REDACTED].

La comparente dichiara di accettare l'eredità contenuta nel testamento, che i beni dell'asse ereditario sono in Comune di Cordenons e che il loro valore tutto disponibile ammonta a L. 30.000.000.

6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIA - VIVIAN ROSA DAL 21.05.1975 (v. ALL. 3.3):

Vivian Rosa nata a Cordenons il 06.06.1922;

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] di Aviano, in data 21/05/1975, ai nn. 882/137;

registrato a Pordenone, in data 04/06/1975, ai nn. 2403 mod. I;

trascritto a Pordenone, in data 27/05/1975, ai nn. 3442/3132.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2):

ATTO DI COMPRAVENDITA:

Parte venditrice:

PEROSA Romano nato a Palmanova il 20.06.1949, rappresentato dal procuratore speciale [REDACTED]

[REDACTED] nato a Cordenons il 23.10.1921;

Parte acquirente:

VIVIAN Rosa nata a Cordenons (PN) il 06.06.1922;

Oggetto di compravendita:

Perosa Romano, come sopra rappresentato, vende a Vivian Rosa che acquista:

casa con annesso cortile ed appezzamento di terreno siti in Comune di Cordenons, così rispettivamente censiti in catasto:

Comune di Cordenons – NCEU, partita 936, fl. 25, mappale 85, via Monte Grappa n. 109, p. T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, RC I. 308;

si precisa che il cortile di cui innanzi è gravato da servitù di passaggio;
Comune di Cordenons – Catasto Terreni pagina 2388, fl. 25, mappale 69, semin. Irr. 2[^], Ea 0.01.75,
L. 12,69; L. 4,72;

fra confini noti alle parti; le parti dichiarano che l'intestazione catastale non è aggiornata, in quanto non è stata ancora eseguita la variazione conseguente all'atto sottoindicato;

Provenienza alla parte venditrice:

per compravendita, con atto per Notaio Valdemaro Corsi in data 02.08.1974 rep. n. 64311, registrato a Pordenone il 21.08.1974 al n. 3382/I, trascritto a Pordenone il 30.08.1974 ai nn. 7458/6917;

Servitù:

la parte venditrice, tramite il procuratore dichiara che gli immobili sono venduti a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con relative accessioni e pertinenze, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, ed in particolare con quella innanzi richiamata (servitù di passaggio gravante sul cortile dell'immobile al fl. 25 mappale 85.

6.4) PRECEDENTE PROPRIETARIO - [REDACTED] DAL 02.08.1974 (v. ALL. 3.4):

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Valdemaro Corsi di Pordenone in data 02/08/1974, ai nn. 64311/13000;

registrato a Pordenone, in data 21/08/1974, ai nn. 3382;

trascritto a Pordenone, in data 30/08/1974, ai nn. 7458/6917.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.4.1):

ATTO DI COMPRAVENDITA:

Parte venditrice:

Parte acquirente:

Oggetto di compravendita:

[REDACTED] come sopra rappresentato:

casetta rustica vecchia senza servizi né acqua, in cattivo stato di manutenzione, con cortile gravato da servitù di passaggio, e piccolo terreno;

tutto distinto in catasto: Comune di Cordenons – NCEU, partita 936, fl. 25, mappale 85, via Monte Grappa n. 109, piano terra e piano primo, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, RC L. 308;

Comune di Cordenons – Catasto Terreni pagina 2388, fl. 25, mappale 69, semin. Irr. 2[^], are 1.75, RD L.12,69; RA L. 4,72;

Servitù:

gli immobili sono compravenduti a corpo nello stato e grado attuale, con ogni inerente azione, ragione, diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, e più particolarmente con quella sopra richiamata (servitù di passaggio gravante sul cortile dell'immobile al fl. 25 mappale 85), fra confini noti alle parti che dispensano dal descriverli.

7.

PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 799/1956**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta esecuzione lavori

Per lavori: di costruzione di un muro di cinta lungo la via Monte Grappa

Oggetto: costruzione di recinzione

Presentazione in data 28/01/1956 al n. di prot. 594

Rilascio in data 02/02/1956 al n. di prot. 594

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.4) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cordenons (PN) si evidenzia il disegno schematico del muro di cinta previsto a confine della p.lla 85 del fl. 25, lungo la strada pubblica via Monte Grappa.

Documentazione contenuta nella pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.4):

domanda presentata da [REDACTED] in data 28.01.1956 acquisita con il prot. n. 594, con allegato grafico (sezione del muro di cinta di progetto; estratto di mappa catastale);

nota del Comune di Cordenons in data 02.02.1956 avente ad oggetto determinazione del confine tra la strada comunale via Monte Grappa e la proprietà [REDACTED]

nota di [REDACTED] in data 14.04.1956 acquisita con il prot. n. 594;

nulla osta esecuzione lavori rilasciato in data 02.02.1956 prot. n. 594;

Numero pratica: 8535/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta esecuzione lavori

Note tipo pratica: progettista: [REDACTED];

Per lavori: di costruzione di un muretto di cinta con soprastante rete metallica su terreno di proprietà sito in via Monte Grappa

Oggetto: costruzione di recinzione

Presentazione in data 23/10/1975 al n. di prot. 8535

Rilascio in data 14/11/1975 al n. di prot. 8535

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.5) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cordenons (PN) si desume che il progetto prevede la costruzione di un muretto di cinta dell'altezza di cm 40 in blocchi di calcestruzzo con soprastante rete metallica sul terreno di proprietà [REDACTED] sito in via Monte Grappa e distinto in mappa al fl. 25 p.lla 85;

la recinzione delimita una porzione di terreno della medesima proprietà da destinare ad orto, compresa tra il preesistente muro di cinta lungo la strada ed in allineamento con il filo del fabbricato ad uso di abitazione.

Documentazione contenuta nella pratica resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.5):

domanda presentata da [REDACTED] acquisita con il prot. n. 8535;

elaborato di progetto approvato in data 14.11.1975, comprendente estratto di mappa catastale, pianta e sezione della recinzione;

nulla osta esecuzione lavori rilasciato in data 14.11.1975 prot. n. 8535;

seduta edilizia del 12.11.1975;

denuncia di inizio lavori e delimitazione dei punti fissi in data 10.12.1975 con prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale: "in allineamento con la recinzione costruita all'esterno e filo fabbricato vecchio".

7.1

Conformità edilizia:**PREMESSE:**

In risposta alle richieste di accesso agli atti amministrativi inoltrate (v. ALL. 4.1, ALL. 4.8) l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie, le seguenti pratiche edilizie:

- **pratica n. 799/1956**, nulla osta per costruzione di muro di cinta lungo via Monte Grappa, rilasciato il 02.02.1956 prot. n. 594 a [REDACTED] (v. ALL. 4.4);
- **pratica n. 8535/1975**, nulla osta per costruzione di muretto di cinta delimitante un orto, rilasciato il 14.11.1975 prot. n. 8535 a [REDACTED] la pratica contiene grafico relativo alla recinzione, con parziale rappresentazione della sagoma del fabbricato abitazione (v. ALL. 4.5);
- **non è risultata disponibile la pratica n. 11332/1980**, concessione edilizia del 13.01.1981 (menzionata nel titolo di proprietà degli esecutati di cui all'ALL. 3.1.1), come confermato da comunicazione a mezzo pec del Comune di Cordenons, prot. n. 21756 del 19.08.2021, per mancato ritrovamento degli atti in archivio (v. ALL. 4.6, ALL. 4.1 pag. 1);
- **l'Ufficio Tecnico Comunale:**
 - non ha rilasciato, in esito all'accesso agli atti in data 15.07.2021 (v. ALL. 8.4), la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato presenti nell'archivio comunale, come inizialmente richiesto (v. ALL. 4.1):
 - ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica in data 29.07.2021 (v. ALL. 4.2.1);
 - ha rilasciato certificati di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in date 29.07.2021 e 28.05.2020 (v. ALL. 4.3);
 - non ha reso disponibile, in tempi congruenti con il termine di deposito (v. ALL. 1.8) della presente relazione, la documentazione necessaria per valutare la conformità delle opere non assentite all'epoca della loro realizzazione (epoca individuata nei seguenti capi e) ed f); tale documentazione era stata richiesta all'UTC a mezzo pec prot. n. 22477 del 01.09.2021 al capo A) della nota, ed altresì a mezzo pec prot. n. 24090 del 16.09.2021 (v. ALL. 4.8);

CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE RISULTATA DISPONIBILE:

- a) non sono risultate disponibili pratiche edilizie relative al fabbricato abitazione, realizzato ante 01.09.1967, né grafici, né autorizzazione di abitabilità;
- b) si è presa in esame la planimetria catastale di primo impianto datata 1939-1940, scheda n. 5501866 del 15.05.1940, da cui si evince che a tale data l'abitazione era priva di servizi igienici e dell'adiacente centrale termica (v. ALL. 2.11);
- c) dal raffronto tra la planimetria catastale attuale datata 15.10.1999, derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (v. ALL. 2.9) e la planimetria catastale di impianto (v. ALL. 2.11) si desume che nell'area di base e pertinenza del fabbricato (fl. 25 p.lla 85) sono stati realizzati piccoli fabbricati accessori riscontrati in sito alla data dell'accesso: centrale termica adiacente al fronte sud dell'abitazione, e deposito-tettoia adiacente al fronte interno del muro di recinzione sulla strada pubblica via Monte Grappa, nell'angolo sud-ovest del cortile;
- d) per tali fabbricati accessori non sono risultate disponibili pratiche edilizie, né rappresentazioni nei grafici delle pratiche edilizie sopra menzionate; entrambi gli accessori non risultano rappresentati nella planimetria di cui alla pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5);
- e) al fine di individuare l'epoca di realizzazione di tali fabbricati, sono stati esaminati documenti acquisiti presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Servizio sistemi informativi e digitalizzazione (v. ALL. 4.7), consistenti in cartografie aerofotogrammetriche storiche (datate 1971, 1988, 1997, 2006) e fotogrammi aerei storici (datati 1971, 1988, 1995);
- f) in esito all'analisi comparata di tutta la documentazione risultata disponibile si è dedotto che la realizzazione dei suddetti fabbricati accessori è databile al periodo successivo alla pratica 8535/1975 del 14.11.1975 ed anteriore al 1988 (v. ALL. 5.2.5);

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL CORPO PIGNORATO:

tenendo conto delle circostanze esposte nelle premesse, nonché della carenze documentali evidenziante nelle considerazioni che precedono, si fa presente che l'assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2.1) è risultato difforme rispetto a quello parzialmente desumibile dai progetti approvati, nelle localizzazioni di seguito descritte, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto in cui le difformità sono evidenziate in rosso (v. ALL. 5.2.5):

- 1) **CENTRALE TERMICA ADIACENTE ALL'ABITAZIONE:** locale accessorio ricavato entro fabbricato (su pianta quadrata, con copertura piana) posto in aderenza al fronte sud dell'abitazione ed al muro di recinzione della proprietà sul fronte nord-est, con piano di calpestio sottoposto rispetto al piano di campagna, di dimensioni esterne in pianta 2,30 m*2,50 m ed altezza 2,00 m (non superiore all'altezza del muro di recinzione); superficie esterna lorda 5,75 mq; volume lordo 11,50 mc; la centrale termica, non presente nel grafico della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5) si evidenzia chiaramente nel fotogramma del 1988 (v. ALL. 5.2.5);
- 2) **RECINZIONE INTERNA AL CORTILE:** costituita da muretto basso con soprastante rete metallica ricoperta da siepi, con presenza di cancello di ingresso; la recinzione delimita una porzione del cortile immediatamente antistante l'abitazione; nei titoli di proprietà del 1974 (v. ALL. 3.4.1) e del 1975 (v. ALL. 3.3.1) l'intero cortile è indicato come cortile annesso alla casa e gravato da servitù di passaggio (in favore di proprietà adiacenti); la presenza della recinzione sottrae di fatto una porzione di tale cortile e la rende esclusiva; dall'esame del grafico della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5) si desume che soltanto un tratto di tale recinzione risulta assentita; tuttavia, non essendo risultata disponibile nell'archivio comunale (v. ALL. 4.6) la pratica edilizia 11332/1980 che il titolo di proprietà del 1999 (v. ALL. 3.1.1) riferisce come inerente ad una recinzione, a causa della rilevante carenza documentale non è possibile definire con assoluta certezza la conformità o meno dell'intera recinzione interna al cortile alle autorizzazioni edilizie; la presenza della recinzione si evidenzia nella cartografia del 1988 e nel fotogramma del 1995 (v. ALL. 5.2.5); il titolo di proprietà del 1999 (v. ALL. 3.1.1) non menziona la porzione esclusiva di cortile di fatto attuata a seguito della realizzazione della recinzione, e menziona soltanto la servitù di passaggio preesistente nel cortile in virtù dei titoli di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1.1);
- 3) **DEPOSITO-TETTOIA IN CORPO STACCATO:** locale accessorio ricavato nell'angolo tra due tratti del muro di recinzione del cortile, l'uno confinante a sud con la strada pubblica via Monte Grappa, e l'altro confinante a sud-ovest con proprietà aliena (fl. 25 p.lla 79); superficie esterna lorda 14,03 mq; volume lordo circa 28,00 mc; copertura a tetto appoggiata sulla sommità del muro di recinzione; il deposito-tettoia, menzionato nel titolo di proprietà del 1999 (v. ALL. 3.1.1) non è presente nel grafico di della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5), ma si evidenzia chiaramente nel fotogramma del 1988 (v. ALL. 5.2.5);
- 4) **APERTURE NEL FRONTE NORD DELL'ABITAZIONE,** nei locali soggiorno e disimpegno al piano terra; si tratta di 2 piccole aperture non rappresentate nella planimetria catastale di primo impianto (v. ALL. 5.2.5);
- 5) **MODIFICHE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'ABITAZIONE** al piano terra, consistenti nello spostamento della cucina e nella realizzazione del bagno; il titolo di proprietà del 1974 (v. ALL. 3.4.1) definisce l'abitazione oggi pignorata come "casetta rustica vecchia senza servizi né acqua, in cattivo stato di manutenzione, con cortile gravato da servitù di passaggio"; il successivo titolo di proprietà del 1975 (v. ALL. 3.3) definisce l'abitazione come "casa con annesso cortile" gravato da servitù di passaggio; si deduce che la realizzazione del servizio igienico si può ritenere databile tra il 1974 ed il 1975:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**CENTRALE TERMICA ADIACENTE ALL'ABITAZIONE:**

da analisi comparata di tutta la documentazione risultata disponibile si desume che il fabbricato accessorio adibito a centrale termica è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1988 in assenza di pratica edilizia, in aderenza al fronte sud dell'abitazione ed in ampliamento di quest'ultima su una porzione dell'annesso scoperto che, per effetto della pratica edilizia 8535/1975 era stato recintato e destinato ad orto come da nulla osta di esecuzione lavori del 14.11.1975 (v. ALL. 4.5);

la centrale termica, rappresentata nella planimetria catastale del 15.10.1999 (v. ALL. 2.9) derivante da variazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, era già presente in loco prima di tale data, come si evince dai fotogrammi storici datati 1988 e 1995 acquisiti presso Regione Friuli Venezia Giulia (v. ALL. 5.2.5);

secondo la Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (Codice regionale dell'edilizia, testo vigente dal 20.05.2021) l'intervento di realizzazione della centrale termica in ampliamento dell'edificio preesistente può trovare riferimento nell'art. 4 comma 1, lettere b) e c) 1) (ampliamento con incremento di volume o superficie, ottenuto con aumento delle dimensioni e della sagoma preesistente, attuato contestualmente ad interventi di ristrutturazione edilizia per inserimento di impianti); nel vigente PRGC il complesso pignorato ricade in zona A di antico impianto, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica acquisito (v. ALL. 4.2.1), e più specificamente l'abitazione non sottoposta a vincolo storico-culturale (v. ALL. 4.2.7) ricade in zona A.2 (v. ALL. 4.2.3, ALL. 4.2.2) in cui le vigenti norme di attuazione del PRGC variante n. 43 (v. ALL. 4.2.4) all'art. 47 bis consentono di realizzare interventi di ampliamento per adeguamento igienico e funzionale e pertinenze esterne per una superficie accessoria fino a 30 mq, con altezza utile 2,30 m ed altezza estradosso copertura 2,90 m;

la centrale termica consiste in una superficie accessoria di 11,50 mq, con altezza utile 1,84 m ed altezza estradosso copertura inferiore a 2,90 m, quindi contenuta nei limiti suindicati;

stante la conformità dell'ampliamento centrale termica allo strumento urbanistico vigente, e considerando la realizzazione come intervento di ristrutturazione edilizia eseguito in assenza di permesso di costruire o in assenza di segnalazione certificata di inizio di attività, non avendo avuto in tempo utile la possibilità (per carenza documentale e ritardi dell'UTC segnalati in ALL. 4.8) di valutare la eventuale conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione secondo l'art. 49 della Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (permesso di costruire in sanatoria), e ritenendo che in ogni caso l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile in quanto priverebbe l'abitazione dell'impianto di riscaldamento funzionale all'utilizzo della stessa, sulla base di tutte le considerazioni suesposte, si ritiene che si possa fare riferimento alla L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m.i., art. 46 che prevede il pagamento della sanzione pecuniaria ivi indicata, calcolata secondo il regolamento di attuazione;

Regolarizzabili mediante: pagamento di sanzione pecuniaria

Descrizione delle opere da sanare: accessorio centrale termica realizzato in ampliamento per adeguamento funzionale dell'abitazione;

sanzione pecuniaria: € 12.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

Note:

L'importo da pagare per la regolarizzazione della difformità edilizia riscontrata è stato stimato forfettariamente e prudenzialmente in € 12.000,00; tuttavia il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo l'istruttoria della relativa pratica; è necessario precisare che, in caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'importo esatto della sanzione pecuniaria potrà essere determinato in concreto dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà a seguito di istruttoria e di accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**RECINZIONE INTERNA AL CORTILE:**

da analisi comparata di tutta la documentazione risultata disponibile si desume che la recinzione è stata realizzata nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1988 in assenza di pratica edilizia, e che altera l'assetto dell'intero scoperto originariamente annesso all'abitazione sulla p.lla 85 del fl. 25; fino al 1974 l'intero scoperto era menzionato nel titolo di proprietà (v. ALL. 3.4.1) come cortile gravato da servitù di passaggio;

per effetto della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5) una porzione del cortile, compresa tra il fronte sud della casa ed il muro di cinta sulla strada pubblica via Monte Grappa veniva recintata e destinata ad orto, mediante muretto basso con soprastante rete metallica; il tutto, come da nulla osta di esecuzione lavori del 14.11.1975 prot. n. 8535 e secondo i relativi grafici (v. ALL. 4.5);

per effetto della suddetta pratica edilizia lo scoperto annesso alla casa comprendeva una porzione esclusiva ad orto, recintata ed accessibile mediante cancelletto, e la restante porzione a cortile privo di altre recinzioni e gravato da servitù di passaggio in favore delle proprietà aliene circostanti;

la realizzazione dell'attuale recinzione interna al cortile ha di fatto racchiuso e sottratto a quest'ultimo una ulteriore superficie di scoperto antistante il fronte sud-ovest della casa, rendendola esclusiva; tale ulteriore superficie non si evince neppure dalla planimetria catastale del 15.10.1999 (v. ALL. 2.9) in cui non è stata rappresentata la recinzione in oggetto, che tuttavia era già presente in loco, come si evidenzia dalla cartografia del 1988 e dal fotogramma storico del 1995 acquisiti presso Regione Friuli Venezia Giulia (v. ALL. 5.2.5);

secondo la Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (Codice regionale dell'edilizia, testo vigente dal 20.05.2021) la realizzazione di recinzioni è disciplinata dall'art. 16 (attività di edilizia libera) in cui alla lettera v) sono menzionate "recinzioni, muri di cinta o cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadano in zona A o B0 o singoli edifici ad esse equiparati, non insistano sulla fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico (...)";

nel caso specifico il complesso pignorato ricade in zona A di antico impianto (sottozona A.2 l'abitazione, e sottozona A.6 il cortile, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica acquisito (v. ALL. 4.2.1) ed inoltre la recinzione insiste su cortile aperto gravato da servitù di passaggio; sulla base delle suesposte considerazioni, in questa sede si prevede la rimozione del tratto di recinzione non assentito, ed il ripristino dell'assetto autorizzato nei grafici della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5);

Regolarizzabili mediante: demolizione e riduzione in pristino

Descrizione delle opere da sanare:

rimozione del tratto di recinzione non assentito; ripristino della recinzione delimitante l'orto sul lato ovest, mediante rifacimento di tratto di analoga recinzione, nel rispetto delle geometrie e delle misure plano-altimetriche riportate nei grafici della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5);

demolizione e riduzione in pristino: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note:

Il costo delle opere necessarie per la riduzione in pristino dei luoghi (da attuare mediante: taglio e rimozione siepe; rimozione cancello di ingresso con recupero del materiale; rimozione rete metallica con recupero del materiale, ove possibile; demolizione muretto in cls con trasporto a discarica e smaltimento di materiale di risulta; realizzazione di nuovo tratto di recinzione sul lato ovest dell'orto, con muretto in cls, rete metallica e cancello possibilmente con materiale di recupero) è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 1.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione;

si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili (tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**DEPOSITO-TETTOIA IN CORPO STACCATO:**

da analisi comparata di tutta la documentazione risultata disponibile si desume che il deposito-tettoia è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1988 in assenza di pratica edilizia, mediante copertura con tetto a 2 falde (di differente fattura e materiale) e realizzazione di parete di chiusura, su una porzione di cortile nell'angolo sud-ovest del muro di cinta dello scoperto annesso all'abitazione p.lla 85 del fl. 25; fino al 1974 l'intero scoperto era menzionato nel titolo di proprietà (v. ALL. 3.4.1) come cortile gravato da servitù di passaggio;

nei grafici della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5) è rappresentato l'angolo sud-ovest del muro di cinta (confinante a sud con strada pubblica via Monte Grappa, e ad ovest con proprietà aliena p.lla 79 del fl. 25) che delimita una superficie scoperta in luogo dell'attuale deposito-tettoia; quest'ultimo si individua come corpo di fabbrica coperto, nei fotogrammi storici del 1988 e 1995, e nelle cartografie storiche del 1988 e 1997 acquisite presso Regione Friuli Venezia Giulia (v. ALL. 5.2.5);

il deposito-tettoia è rappresentato nella planimetria catastale del 15.10.1999 (v. ALL. 2.9), ma la corrispondente superficie (coperta) non compare nella visura catastale, laddove risulta compresa nelle aree scoperte; infatti la superficie catastale totale dell'abitazione, coincidente con quella totale escluse aree scoperte riportata nella visura catastale (v. ALL. 2.7) pari a 102,00 mq corrisponde a quella risultante dal rilievo, quantificata in 102,16 mq (v. ALL. 5.2.3);

il deposito-tettoia è menzionato come "accessorio ad uso di tettoia in corpo staccato" nel titolo di proprietà del 1999 (v. ALL. 3.1.1), dal quale tuttavia non si desume il riferimento ad una pratica edilizia; dal titolo risulta che, dopo la pratica edilizia 11332/80 (non reperibile in archivio comunale come da ALL. 4.6) l'immobile (fl. 25 p.lla 85) non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione o concessione; in esito all'analisi comparata di tutta la documentazione risultata disponibile, si deduce che l'accessorio deposito-tettoia è stato realizzato in assenza di pratica edilizia, apponendo la copertura sulla sommità di muri di cinta preesistenti e delimitando lo spazio con una parete di chiusura con porta di accesso dal cortile;

pertanto il deposito-tettoia si configura di fatto come un volume realizzato immediatamente a ridosso del muro di cinta sulla strada pubblica via Monte Grappa, senza rispetto della distanza dalla strada, e senza distacco dal confine della proprietà aliena (p.lla 79 del fl. 25); sulla base delle suesposte considerazioni, in questa sede si prevede la demolizione del deposito-tettoia, ed il ripristino dell'assetto nell'angolo sud-ovest della proprietà, così come rappresentato nei grafici della pratica edilizia 8535/1975 (v. ALL. 4.5);

Regolarizzabili mediante: demolizione e riduzione in pristino

Descrizione delle opere da sanare:

rimozione dei manufatti non assentiti; ripristino dell'assetto di cui ai grafici della pratica edilizia 8535/1975 nell'angolo sud-ovest tra i muri di cinta della proprietà (v. ALL. 4.5);

demolizione e riduzione in pristino: € 1.900,00

Oneri Totali: **€ 1.900,00**

Note:

Il costo delle opere necessarie per la riduzione in pristino dei luoghi (rimozione della tettoia in lamiera e della falda di copertura in tegole di laterizio, con le sottostanti orditure lignee; demolizione di parete in blocchi di cls, rimozione di pilastrino, rimozione di porta; trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta; sistemazione della superficie sommitale dei muri di cinta sui quali erano state appoggiate le orditure dei tetti) è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 1.900,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione; si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili (tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**MODIFICHE INTERNE ED IN ALCUNE APERTURE AL PIANO TERRA DELL'ABITAZIONE:**

da analisi comparata di tutta la documentazione risultata disponibile si desume che l'assetto riscontrato in sito nella distribuzione interna dei locali al piano terra e nelle due piccole aperture sul fronte nord dei locali soggiorno e disimpegno, non rappresentate nella planimetria catastale di primo impianto (v. ALL. 5.2.5), sia stato presumibilmente realizzato nel periodo compreso tra il 1974 ed il 1975 in assenza di pratica edilizia;

l'attuale assetto è rappresentato nella planimetria catastale del 15.10.1999 derivante da variazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (v. ALL. 2.9);

secondo la Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (Codice regionale dell'edilizia, testo vigente dal 20.05.2021) tali interventi rientrano nell'art. 4 comma 2, essendo assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria (ivi comprese apertura di fori esterni, nonché opere per realizzare servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici, senza alterazioni della volumetria complessiva) riferibili ad attività di edilizia libera asseverata di cui all'art. 16 bis della Legge Regionale medesima, realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata;

Regolarizzabili mediante: istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare:

le difformità riscontrate si ritengono sanabili secondo l'art. 51 comma 3 della Legge Regionale 11.11.2009 e s.m.i., mediante presentazione di istanza di riduzione a conformità degli interventi realizzati, corredata dei necessari documenti ed elaborati, e con pagamento di sanzione pecuniaria;

pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note:

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 1.500,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la presentazione dell'istanza; è necessario precisare che, in caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate in concreto dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2

Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	introduzione di modifiche e conferma parziale di esecutività della delibera consiliare di approvazione n. 14 del 30.03.2021 della variante n. 43 al PRGC
Zona omogenea:	A - nuclei di antico impianto, in cui si distinguono le zone: A.2 (abitazione e centrale termica); A.3 (deposito-tettoia); A.6 (cortile) (v. ALL. 4.2.1, ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.3);
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni dello strumento urbanistico (variante n. 43 al PRG vigente) sono specificate nelle norme tecniche di attuazione menzionate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cordenons in data 29.07.2021, CDU n. 86.21 prot. n. 19257/MG/nf/20240 (v. ALL. 4.2.1); al certificato non risultano allegati gli estratti delle norme tecniche di attuazione, come da richiesta inoltrata; il testo delle norme tecniche di attuazione relative alla variante n. 43 del PRGC, per le zone citate nel certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 4.2.1) è stato estratto dal sito ufficiale del Comune di Cordenons (v. ALL. 4.2.4) . Il testo del regolamento edilizio citato nel certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 4.2.1) è stato estratto dal sito ufficiale del Comune di Cordenons (v. ALL. 4.2.5, ALL. 4.2.6) .
Altro:	Ai fini dell'accertamento della situazione vincolistica dell'immobile pignorato fl. 25 p.lla 85 (richiesta parere inerente sussistenza dichiarazione interesse culturale ai sensi Titolo I parte II D.Lgs 42/2002), è stato acquisito presso Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia il certificato in data 23.08.2021 prot. n. 16291, da cui si desume che fino a tale data non risultano vincoli puntuali ai sensi della parte seconda del D. Lgs 22.01.2004 n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio (v. ALL. 4.2.7) .

Il Comune di Cordenons (PN) ha rilasciato certificato in data 29.07.2021 prot. n. 20230 rif. prot. 19273/21, da cui si desume che, sulla base dei dati forniti e per quanto è stato possibile reperire in archivio alla data della richiesta, l'immobile pignorato fino alla data del 29.07.2021 non risulta oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni **(v. ALL. 4.3)**.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unico (abitazione+accessori+scoperto)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

E' posto al piano: terra e primo (abitazione); terra (accessori);
 L'edificio è stato costruito anteriormente al 01.09.1967;
 L'edificio è stato ristrutturato (presumibilmente) nel 1974-1975;
 L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 123 di via Monte Grappa;
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 (abitazione piano terra); 2,50 (abitazione piano primo);
 1,84 (centrale termica); min 1,90 e max 2,75 (deposito-tettoia);
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno.
 Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Descrizione sommaria:

Il corpo unico pignorato consiste in un'unica unità immobiliare abitativa di tipo economico (A/3) sita in Cordenons (PN), via Monte Grappa n. 123, comprendente un fabbricato di abitazione unifamiliare indipendente su 2 livelli, piccoli fabbricati accessori (centrale termica adiacente all'abitazione, deposito-tettoia in fabbricato staccato), uno scoperto in parte ad orto-giardino (adiacente al fronte sud dell'abitazione) ed in parte a cortile di ingresso dalla strada pubblica, gravato da servitù di passaggio in favore di proprietà aliena confinante.

Attraverso il varco di ingresso aperto nel muro di recinzione su via Monte Grappa si accede al cortile, che funge da ingresso sia all'abitazione civico n. 123 pignorata, sia ad abitazioni confinanti ubicate a nord, di proprietà aliene estranee alla presente procedura (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 5; da 20 a 23; ALL. 5.2.1). Il lato del cortile a destra di chi proviene dalla strada è fiancheggiato da recinzione (muretto basso sormontato da rete metallica ricoperta da siepe), nella quale si apre il cancello di ingresso al civico n. 123 (v. ALL. 5.1.1. foto da 6 a 10; ALL. 5.2.1);

attraverso il cancello si accede ad uno stretto scoperto pavimentato antistante il fronte sud-ovest dell'abitazione e posto in continuità spaziale con un piccolo scoperto ad orto-giardino interposto tra il fronte sud dell'abitazione ed il muro di recinzione su via Monte Grappa; dall'orto-giardino si accede alla centrale termica, corpo di fabbrica accessorio adiacente all'abitazione (v. ALL. 5.1.1 foto da 11 a 19; ALL. 5.2.1).

Dallo scoperto pavimentato si accede al fabbricato adibito ad abitazione, che insiste su pianta rettangolare e si articola su 2 livelli serviti da scala interna (v. ALL. 5.1.1 foto da 10 a 14; ALL. 5.2.1);

attraverso portoncino di ingresso si accede ai locali del piano terra (zona giorno) ed in particolare alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sullo scoperto a sud-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 14; da 20 a 22; ALL. 5.2.1); la cucina comunica, mediante vano-porta, con piccolo disimpegno a pianta quadrata antistante la scala interna, dotato di finestra con affaccio sullo scoperto a sud-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto da 15 a 19; da 22 a 24; ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno del vano scala si accede, mediante vano-porta, al locale soggiorno a pianta rettangolare, dotato di porta-finestra e di finestra prospicienti sullo scoperto a sud-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto da 25 a 37; ALL. 5.2.1); il soggiorno comunica, mediante vano-porta, con disimpegno retrostante il vano scala, dotato di spazio per la lavatrice ed afferente al bagno (v. ALL. 5.1.2 foto da 38 a 56; ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede al bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte sud, accessoriato con lavabo, wc, bidet, piatto doccia (v. ALL. 5.1.2 foto 51, da 57 a 72; ALL. 5.2.1). Dal piano terra si accede ai locali del piano primo (zona notte) attraverso la scala interna ad una rampa, afferente a pianerottolo a pianta quadrata che disimpegna le 2 camere da letto (v. ALL. 5.1.2 foto da 73 ad 85; ALL. 5.2.1).

La camera 1, a pianta pressoché rettangolare, è dotata di 2 finestre con affaccio sul fronte sud-ovest, e di una finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.2 foto da 86 a 101; ALL. 5.2.1).

La camera 2, a pianta rettangolare, è dotata di 2 finestre con affaccio sul fronte sud-ovest e comunica, mediante vano-porta, con ballatoio che affaccia sul vano scala (v. ALL. 5.1.2 foto da 102 a 115; ALL. 5.2.1). Dallo scoperto ad orto-giardino si accede al locale centrale termica, ubicato in un piccolo corpo di fabbrica realizzato in adiacenza alla parete perimetrale sud dell'abitazione ed al muro di confine a nord-est, con piano di calpestio inferiore rispetto al piano di campagna, accessibile discendendo alcuni gradini; il locale, a pianta pressoché quadrata, è dotato di finestra sul fronte sud-ovest; l'estradosso della copertura del corpo di fabbrica non supera la quota sommitale dei muri di cinta (v. ALL. 5.1.2 foto da 118 a 124; ALL. 5.1.1 foto 15-16; ALL. 5.2.1).

Dal cortile di ingresso dalla strada pubblica via Monte Grappa, immediatamente a sinistra di chi entra, si accede al deposito-tettoia, che consiste in un corpo di fabbrica staccato e distante dall'abitazione, ubicato nell'angolo sud-ovest dei muri di cinta del cortile (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 5; da 23 a 25; ALL. 5.1.3 foto da 1 a 12; ALL. 5.2.1).

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'abitazione pignorata è risultata in discrete condizioni generali.

I locali sono dotati di elementi costitutivi di qualità medio-bassa risalenti presumibilmente agli anni 1970-1980 (infissi, pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici a vista) e sono risultati, per quanto evidenziabile attraverso semplici ispezioni "de visu" ed in assenza di indagini strumentali, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

All'interno di alcuni locali residenziali si è riscontrata la presenza di puntuali situazioni di degrado dello strato di finitura pareti e soffitti, con segni di umidità, muffe, screpolature e rigonfiamenti, localizzati sulle superfici sommitali di alcune pareti perimetrali esterne, all'attacco con i soffitti ed in corrispondenza di davanzali e squarci di aperture esterne; inoltre, sono state riscontrate puntuali irregolarità negli intonaci di finitura su alcune superfici delle pareti.

Tali fenomeni sono stati riscontrati nei seguenti locali:

piano terra:

cucina: parete a sinistra di chi entra dal portoncino, all'attacco parete-soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 9-11);

parete perimetrale esterna con aperture (v. ALL. 5.1.2 foto 12, 15, 17);

disimpegno del vano scala: parete soprastante la finestra (v. ALL. 5.1.2 foto 77);

disimpegno afferente al bagno: parete a sinistra di chi proviene dal soggiorno, all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 50, 55, 56);

piano primo:

camera 1: pareti perimetrali esterne (parete a sinistra di chi entra, parete frontistante la porta, parete dotata di 2 finestre) all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto da 88 a 90, da 93 a 96); davanzale di finestra sul fronte sud-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto 91-92);

camera 2 e ballatoio con affaccio sulla scala interna: in corrispondenza dei davanzali delle finestre (v. ALL. 5.1.2 foto 107, 112).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno Riferito limitatamente a: abitazione
Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. Riferito limitatamente a: centrale termica
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione
Strutture verticali	materiale: muratura Riferito limitatamente a: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale ad anta materiale: metallico apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso dal cortile
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno; vetro protezione: scuri ad ante materiale protezione: legno condizioni: da verniciare Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: centrale termica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio Riferito limitatamente a: abitazione
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco e tinteggiatura Riferito limitatamente a: abitazione
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco rustico Riferito limitatamente a: centrale termica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche (cucina, soggiorno, disimpegno) condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione - locali al piano terra
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno (camere da letto, disimpegno, scala) condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione - locali al piano primo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione - bagno
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone valutabili solo localmente; calpestio ingombro di materiali depositati Riferito limitatamente a: centrale termica
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo condizioni: buone Riferito limitatamente a: centrale termica
Rivestimento	ubicazione: alcune pareti bagno (zona doccia e lavabo) materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione - bagno
Rivestimento	ubicazione: alcune pareti bagno (zona doccia e lavabo) materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete Note: le pareti del bagno retrostanti wc e bidet sono prive di piastrelle, e sono rifinite con intonaco grezzo tinteggiato
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione - cucina
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione - locali interni

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale rete di distribuzione: tubazioni a vista su pareti diffusori: termosifoni condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico comprendente abitazione+accessori (**v. ALL. 5.2.1**) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in **ALL. 5.2.3**, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in **ALL. 5.2.2:**

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore;

SUPERFICI REALI DEI LOCALI ACCESSORI:

ciascuna superficie è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore;

SUPERFICIE REALE DELLO SCOPERTO:

è stata determinata a partire dalla superficie catastale risultante dalla visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato, ovvero dalla superficie catastale dell'intera p.lla 85 del fl. 25 (**v. ALL. 2.8**), dalla quale sono state detratte le superfici coperte dai fabbricati, individuando successivamente le superfici delle porzioni di scoperto qualitativamente differenti (orto-giardino; cortile gravato da servitù di passaggio);

superficie intera area di base e pertinenza del fabbricato = 270,00 mq (v. ALL. 2.8);

superfici coperte da fabbricati (v. ALL. 5.2.2):

fabbricato abitazione = 51,08 mq;

fabbricato centrale termica = 5,75 mq;

fabbricato deposito-tettoia = (7,40+6,63) mq = 14,03 mq;

superficie coperta totale = (51,08+5,75+14,03) mq = 70,86 mq;

superficie scoperta complessiva = (270,00 - 70,86) mq = 199,14 mq;

nell'ambito della superficie scoperta complessiva si individuano 2 porzioni qualitativamente differenti, alle quali sono stati applicati differenti indici mercantili (o coefficienti di ragguaglio):

superficie ad orto-giardino = 41,75 mq;

superficie a cortile gravato da servitù di passaggio = (199,14-41,75) mq = 157,39 mq;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile o coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **112,85 mq**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	102,16	€ 910,00
centrale termica	sup reale lorda	0,25	1,44	€ 910,00
deposito-tettoia	sup reale lorda	0,25	3,51	€ 910,00
scoperto ad orto-giardino	sup reale lorda	0,10	4,18	€ 910,00
scoperto a cortile con servitù di passaggio	sup reale lorda	0,01	1,57	€ 910,00

112,85

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre anno 2020

Zona: Cordenons (PN), capoluogo, zona periferica borgate conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini, abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Accessori:

unico

(abitazione+accessori+scoperto) Posto al piano terra

1. Centrale termica

Composto da unico locale

Sviluppa una superficie complessiva di 5,75 mq

L'accessorio centrale termica è un piccolo fabbricato adiacente al fabbricato principale adibito ad abitazione; non comunica con i locali residenziali ed è accessibile dallo scoperto antistante; l'accessorio non è dotato di proprio identificativo catastale, ma afferisce all'unità immobiliare abitativa al fl. 25 p.la 85 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.9, ALL. 5.2); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7);

unico

(abitazione+accessori+scoperto) Posto al piano terra

2. Deposito-tettoia

Composto da unico locale con antistante tettoia

Sviluppa una superficie complessiva di complessivi 14,03 mq, di cui 7,40 mq (deposito) e 6,63 mq (tettoia) mq

L'accessorio deposito-tettoia è un fabbricato staccato e distante da quello costituente l'abitazione, ed è posto in adiacenza ai muri di cinta a confine con la strada pubblica via Monte Grappa e con proprietà aliena; l'accessorio è accessibile dal cortile antistante (gravato da servitù di passaggio); l'accessorio non è dotato di proprio identificativo catastale, ma afferisce all'unità immobiliare abitativa al fl. 25 p.la 85 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.9, ALL. 5.2);

unico

(abitazione+accessori+scoperto) Posto al piano terra

3. Scoperto

Composto da area scoperta pertinenziale

Sviluppa una superficie complessiva di complessiva di mq 199,14, di cui 157,39 mq a cortile e 41,75 mq ad orto-giardino;

Lo scoperto è accessibile dalla strada pubblica via Monte Grappa attraverso varco aperto nel muro di cinta che costeggia la strada; l'intero scoperto pertinenziale (di complessivi 199,14 mq) comprende una superficie di 41,75 mq ad orto-giardino, e la restante superficie di 157,39 mq a cortile; quest'ultimo è gravato da servitù di passaggio citata in titoli di proprietà ultraventennali; lo scoperto non è dotato di proprio identificativo catastale, ma afferisce all'unità immobiliare abitativa al fl. 25 p.la 85 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.9, ALL. 5.2); lo scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

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

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach, in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Cordenons capoluogo, borgate conurbate adiacenti al centro, immobili residenziali di tipologia casa unifamiliare indipendente), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati da gennaio 2021 ad agosto 2021 (v. ALL. 7.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobili oggetto di stima (v. ALL. 7.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.7 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato, tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico Market Comparison Approach (MCA) (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato,

attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:

-importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

-importi per sanare le irregolarità edilizie riscontrate.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 ad ALL. 2.13);

Conservatoria Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.4, ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4, ALL. 3.5);

Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.6);

Ufficio Tecnico di Comune di Cordenons (PN) (v. ALL. 4: da ALL. 4.1 ad ALL. 4.6, ALL. 4.8);

Studio Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone (v. ALL. 3.1);

Ufficio Anagrafe del Comune di Cordenons (PN) (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2);

Ufficio Stato Civile del Comune di Azzano Decimo (PN) (v. ALL. 3.7.3);

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione Centrale Patrimonio, Servizio sistemi informativi e digitalizzazione (v. ALL. 4.7);

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.4);

Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.5);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati da gennaio 2021 ad agosto 2021 aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quello pignorato, siti in Comune di Cordenons (PN), di tipologia case indipendenti, ubicati nel centro storico e nelle immediate adiacenze (v. ALL. 7.6);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):

Comune Cordenons (PN), capoluogo, zona periferica, tipologia prevalente ville e villini, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo:

min=€/mq 700,00; max= €/mq 950,00; medio=€/mq 825,00;

2) Borsino FIMAA (v. ALL. 7.2):

Comune Cordenons (PN), zona nord, appartamenti usati:

min=€/mq 700,00; max= €/mq 1.100,00; medio=€/mq 900,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):

Comune Cordenons (PN), capoluogo, zona periferica, abitazioni stabili di fascia media:

min=€/mq 743,74; max= €/mq 1.165,69; medio=€/mq 954,72;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.4):

Comune Cordenons (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per immobili abitativi: €/mq 1.317,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario indicativo medio=€/mq 1.119,45;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):

Comune Cordenons (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per abitazioni:

min=€/mq 750,00; max=€/mq 1.250,00; medio=€/mq 1.000,00;

applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario indicativo medio=€/mq 850,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio, per abitazioni di tipo economico case indipendenti in normale stato conservativo, compreso tra un minimo pari a circa €/mq 700,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.200,00; il parametro unitario medio, puramente indicativo risulta di circa €/mq 950,00.

8.2 Valutazione corpo:**unico (abitazione+accessori+scoperto)**

Il valore unitario (VU) applicato nella stima, assunto pari ad €/mq 910,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.6); si richiamano le risultanze delle tabelle di calcolo estimativo in ALL. 7.7, da cui risulta:

valore stimato del subject: $V = € 103.096,72$;

considerata la superficie commerciale del subject: $SC = mq 112,85$;

il valore unitario risulta: $VU = €/mq 913,54$;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto un valore unitario medio puramente indicativo pari a circa €/mq 950,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.6), si è assunto il valore unitario risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach:

$VU = €/mq 913,54$, in cifra tonda €/mq 910,00;

in conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo unico, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato (con gli arrotondamenti automatici del sistema):

$V = VU * SC = €/mq 910,00 * mq 112,85 = € 102.702,60=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	102,16	€ 910,00	€ 92.965,60
centrale termica	1,44	€ 910,00	€ 1.310,40
deposito-tettoia	3,51	€ 910,00	€ 3.194,10
scoperto ad orto-giardino	4,18	€ 910,00	€ 3.803,80
scoperto a cortile con servitù di passaggio	1,57	€ 910,00	€ 1.428,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.702,60
Valore corpo			€ 102.702,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.702,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.702,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+ Accessori +scoperto)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Centrale termica, con annesso deposito-tettoia, con annesso Scoperto	112,85	€ 102.702,60	€ 102.702,60

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 15.405,39

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 16.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 70.397,21

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 04.03.2020 (pagg. 1-10)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 06.03.2020 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-5)
- **ALL. 1.4:** Decreti del GE e provvedimenti in risposta ad istanze (pagg. 1-15)
- **ALL. 1.5:** Verbale di accesso presso l'immobile pignorato (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.6:** Moduli con dichiarazioni e recapito telefonico degli esecutati (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.7:** Corrispondenza con il custode (pagg. 1-10)
- **ALL. 1.8:** Istanza di proroga concessa (pagg. 1-7)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dell'immobile pignorato:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale dell'immobile pignorato (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.2:** Individuazione dell'immobile pignorato, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 25 p.lla 85 (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico relativo alla p.lla 85, datato 15.10.1999 (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.6:** Elenco subalterni relativo alla p.lla 85 del fl. 25 (unica pag.)
- **ALL. 2.7:** Visure catastali storiche dell'immobile pignorato p.lla 85 del fl. 25 (pagg. 1-6)
- **ALL. 2.8:** Visura catastale storica dell'area di base e pertinenza dell'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.9:** Planimetria catastale dell'immobile pignorato datata 15.10.1999 (unica pag.)
- **ALL. 2.10:** Visure catastali delle particelle confinanti con quella su cui insiste l'immobile pignorato:
 - ALL. 2.10.1:** visura storica della p.lla 82 del fl. 25 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.10.2:** visura storica della p.lla 79 del fl. 25 (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.10.3:** visura storica della p.lla 2129 del fl. 25 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.11:** Planimetria catastale dello stato pregresso, datata 15.05.1940 (unica pag.)
- **ALL. 2.12:** Tipo mappale relativo alla p.lla 25, datato 06.08.1999 (unica pag.)
- **ALL. 2.13:** Copia di variazione catastale del 15.10.1999 (ampliamento, diversa distribuzione spazi interni), relativa richiesta di accesso formale agli atti amministrativi di natura catastale e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-18)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dell'immobile pignorato:

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato agli esecutati [REDACTED] per compravendita:
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato in data 04.11.1999 rep. 95024 rilasciata in copia autentica (pagg. 1-4)
 - ALL. 3.1.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato in data 04.11.1999 rep. 95024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.1.3:** Corrispondenza intercorsa con lo Studio Notarile Pertegato (pagg. 1-15)
 - ALL. 3.1.4:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato in data 04.11.1999 rep. 95024 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile alla precedente proprietaria [REDACTED] per successione testamentaria di [REDACTED]
 - ALL. 3.2.1:** Nota di trascrizione successione di [REDACTED] (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di accettazione espressa dell'eredità di [REDACTED] con atto per Notaio Giorgio Pertegato in data 11.05.1999 rep. 82571 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di deposito e pubblicazione di testamento olografo di [REDACTED] con accettazione di eredità di [REDACTED] per Notaio Giorgio Pertegato in data 11.05.1999 rep. 82571 (unica pag.)
- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile alla precedente proprietaria [REDACTED] per compravendita:
 - ALL. 3.3.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Severino Pirozzi in data 21.05.1975 rep. 882 (unica pag.)
 - ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Severino Pirozzi in data 21.05.1975 rep. 882 (pagg. 1-5)

- **ALL. 3.4:** Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile al precedente proprietario ante ventennio [REDACTED] per compravendita:
ALL. 3.4.1: Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi in data 02.08.1974 rep. 64311 (*unica pag.*)
- **ALL. 3.5:** Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:
ALL. 3.5.1: Ispezione sull'immobile pignorato in data 07.03.2020 (*pagg. 1-2*)
ALL. 3.5.2: Ispezione sull'immobile pignorato in data 01.07.2021 (*pagg. 1-2*)
ALL. 3.5.3: Nota di iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo 2005 (*pagg. 1-4*)
ALL. 3.5.4: Nota di iscrizione ipoteca [REDACTED] 2017 (*pagg. 1-3*)
ALL. 3.5.5: Nota di iscrizione ipoteca [REDACTED] 2018 (*pagg. 1-3*)
ALL. 3.5.6: Ispezione sull'immobile pignorato in data 16.08.2021 (*pagg. 1-2*)
ALL. 3.5.7: Nota di iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo 1999 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 3.6:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi all'immobile pignorato: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 3.7:** Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:
ALL. 3.7.1: Certificati di residenza di residenza e stato di famiglia di [REDACTED] [REDACTED] rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cordenons (PN) in data 10.03.2020, con relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-8*)
ALL. 3.7.2: Certificato contestuale di residenza di residenza e stato di famiglia di [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cordenons (PN) in data 29.06.2021, con relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-10*)
ALL. 3.7.3: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile, Comune di Azzano Decimo (PN) in data 11.03.2020, con relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-11*)

ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) (*pagg. 1-24*)
- **ALL. 4.2:** Accertamento inerente agli strumenti urbanistici vigenti ed alla situazione vincolistica:
ALL. 4.2.1: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) in data 29.07.2021, CDU n. 86.21 prot. n. 19257/MG/nf/20240, relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-20*)
ALL. 4.2.2: Planimetria rappresentativa della zonizzazione dello strumento urbanistico vigente (antico impianto, zonizzazione Capoluogo, via Martiri della Libertà, variante n. 43 del PRGC) (*unica pag.*)
ALL. 4.2.3: Stralcio della planimetria di zonizzazione, variante n. 43 del PRGC con individuazione della zona e dell'immobile in oggetto (*pagg. 1-3*)
ALL. 4.2.4: Norme tecniche di attuazione, variante n. 43 al PRGC (*pagg. 1-60*)
ALL. 4.2.5: Regolamento edilizio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57/1986, modificato nel 1989 con decreto della Regione Friuli Venezia Giulia (*pagg. 1-46*)
ALL. 4.2.6: Regolamento edilizio redatto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11.11.2009 n. 19, variante n. 1 allegato integrativo, aggiornato con modifiche ed integrazioni apportate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 53 del 23.02.2011 (*pagg. 1-20*)
ALL. 4.2.7: Certificato inerente alla situazione vincolistica, rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia in data 23.08.2021 prot. n. 16291, relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 4.3:** Accertamento inerente all'insussistenza di provvedimenti sanzionatori:
Certificati di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciati dal Comune di Cordenons (PN) in data 29.07.2021 prot. n. 20230 rif. prot. n. 19273/21, ed in data 28.05.2020 prot. n. 5843/2020, relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-14*)
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia n. 799/1956 avente ad oggetto nulla osta per l'esecuzione di lavori di costruzione di un muro di cinta lungo la via Monte Grappa, rilasciato a [REDACTED] in data 02.02.1956 prot. n. 594 (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 4.5:** Pratica edilizia n. 8535/1975 avente ad oggetto nulla osta per l'esecuzione di lavori di costruzione di recinzione di porzione di terreno destinata ad orto, rilasciato a [REDACTED] in data 14.11.1975 prot. n. 8535 (*pagg. 1-10*)

- **ALL. 4.6:** Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 19.08.2021 prot. n. 21756 a mezzo pec, avente ad oggetto mancato ritrovamento nell'archivio comunale degli atti della pratica edilizia n. 11332/1980, concessione rilasciata il 13.01.1981 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 4.7:** Accertamento presso Regione Friuli Venezia Giulia, Direzione Centrale Patrimonio, Servizio Sistemi Informativi e Digitalizzazione per acquisizione di copie su file raster della Carta Tecnica Regionale CTR storica, e di copie su file raster di fotogrammi, per documentare lo stato dei luoghi del complesso pignorato alle date 1971, 1988, 1995; relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 4.8:** Richieste di accesso ad atti amministrativi (strumenti urbanistici pregressi) e di chiarimenti, e corrispondenze intercorse con L'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) *(pagg. 1-24)*

ALL. 5: Stato dei luoghi dell'immobile pignorato alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi esterni, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-25; pagg. 1-13)*
 - ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione e della centrale termica, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-124; pagg. 1-57)*
 - ALL. 5.1.3:** Foto del fabbricato accessorio deposito-tettoia in corpo staccato, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-12; pagg. 1-7)*
- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi *(unica pag.)*
 - ALL. 5.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde *(unica pag.)*
 - ALL. 5.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(unica pag.)*
 - ALL. 5.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui alle planimetrie catastali, con individuazione di difformità *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 5.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui ai grafici di progetto autorizzato, con individuazione di difformità *(pagg. 1-8)*

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica, certificato protocollo n. TS1-REGAPE-2021-0020832-A, codice n. 9301700004021, depositato nel catasto CENEDFVG Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 24.08.2021, tecnico certificatore abilitato ing. [REDACTED] *(pagg. 1-8)*

ALL. 7: Dati di supporto alla stima dell'immobile pignorato:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare FIMAA Pordenone *(unica pag.)*
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Nazionali *(unica pag.)*
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(unica pag.)*
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Cordenons (PN) *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) *(pagg. 1-6)*

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.1.1: Ricevuta pagamento visure catastali in data 07.03.2020 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.2: Ricevuta pagamento visure catastali in data 29.06.2021 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.3: Ricevuta pagamento visura catastale in data 16.07.2021 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.4: Ricevuta pagamento visura cartacea in data 27.07.2021 (unica pag.)
 - ALL. 8.1.5: Ricevuta pagamento copia tipo mappale in data 27.07.2021 (unica pag.)
 - ALL. 8.1.6: Diritti Agenzia Entrate per accesso atti catastali (unica pag.)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 07.03.2020 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.2: Ricevuta pagamento ispezione cartacea in data 09.03.2020 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.07.2021 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.4: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 16.08.2021 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.3:** Competenze del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone per rilascio copia di titolo di proprietà degli esecutati (pagg. 1-3)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune di Cordenons (PN) per accesso e copie atti di pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune di Cordenons (PN) per certificato di destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 8.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister" per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.6.1: Ricevuta pagamento visure catastali in data 01.09.2021 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.09.2021 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.3: Ricevuta pagamento visure catastali in data 08.09.2021 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.4: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.09.2021 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.7:** Competenze tecniche dell'ing. [REDACTED] per redazione di APE Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione (comprehensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 13.11.2019 (pagg. 1-3)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento (pagg. 1-5)
- **ALL. 9.3:** Titolo esecutivo (atto di mutuo fondiario 2005) (pagg. 1-22)
- **ALL. 9.4:** Nota di trascrizione di pignoramento (pagg. 1-3)
- **ALL. 9.5:** Avviso ai creditori iscritti (pagg. 1-4)
- **ALL. 9.6:** Istanza di vendita (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.7:** Atto di intervento [REDACTED] (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.8:** Atto di intervento [REDACTED] (unica pag.)
- **ALL. 9.9:** Atto di intervento di [REDACTED] srl cessionaria della creditrice procedente (pagg. 1-4)
- **ALL. 9.10:** Ricorso per riassunzione della procedura esecutiva sospesa (pagg. 1-2)

Data generazione:
12-10-2021 08:10:00

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello