

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 142/2021 R.G.Es.**

*promossa da*  
**MARLEY ASSET REVALUE SpA** (Avv. ENRICO GIAVALDI)  
*contro*

\*\*\*\*\*

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

---

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

promossa da: **MARLEY ASSET REVALUE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **142/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022 ore 15:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434371183  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Descrizione zona:** Cordenons è' un comune italiano di 17842 abitanti del Friuli-Venezia Giulia.

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** 1. (UD) il

Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 2. (CF

) Diritto di: Usufrutto con diritto di

accrescimento per 1/1 3.

(PN) il Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1, foglio 35, particella 304, subalter-

no 8, indirizzo via Pasch 25, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie

Totale: 161 mq, Totale escluse aree scoperte: 146 mq, rendita € Euro 929,62

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** , BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE

SOCIETA' COOPERATIVA

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pasch n.25 - Pasch - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Unico

**Prezzo da libero:** € **40.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto 8.4)

Beni in **Cordenons (PN)**  
Via Pasch n.25

**Lotto: 001 - Appartamento**

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

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

Nota bene: Si segnala che mancano le volture catastali delle riunioni di usufrutto in morte di - e  
- deceduti rispettivamente in data ed in data :

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pasch, Via Pasch n.25**

Note: trattasi di unità immobiliare facenti parte di un singolo fabbricato plurifamiliare di datata costruzione e precisamente: - appartamento (abusivo come destinazione residenziale) al piano Terra con Corte Esclusiva e locali accessori licenziati ed agibili.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1.

(UD) il

Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 2.

(CF -

) nato a VENEZIA (VE) il 12/12/1930 Diritto di: Usufrutto con diritto di accresci-

mento per 1/1 3.

(PN) il

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1, foglio 35, particella 304, subalterno 8, indirizzo

via Pasch 25, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie Totale: 161 mq, Totale escluse aree scoperte: 146 mq, rendita € Euro 929,62

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 15/11/2006 Pubblico ufficiale NOT. VUOLO Sede CORDENONS (PN) Repertorio n. 1889 registrato in data - E/12 MANC. REG. MOD. UN. 12274 COMPRAV. Voltura n. 7913.1/2006 - Pratica n. PN0156022 in atti dal 28/11/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/2

Confini: a *nord*, *est* e *sud* con altre proprietà; a *ovest* con la pubblica *Via Pasch* ed al *Piano Primo* con proprietà il fratello .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risultano volturate le riunioni di usufrutto in morte di - e - deceduti rispettivamente in data ed in data :

Regolarizzabili mediante: **Volture catastali**

**Oneri Totali: € 142,00**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**;

**note:**

Non risultano modifiche sostanziale e di consistenza per quanto riguarda i singoli vani ma gli stessi **non corrispondono, in quanto a DESTINAZIONE D'USO**, a quanto autorizzato a livello EDILIZIO-URBANISTICO visto che sono accatastati con destinazione RESIDENZIALE invece che, come LOCALI ACCESSORI, di altra unità abitativa, di proprietà di terzi e non in oggetto di Esecuzione.

**Note generali:** Vedi parte "descrizione" in Relazione

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

Il quartiere di ubicazione dell'immobile è denominato Pasch, zona periferica del comune a bassa densità abitativa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Note:**

occupato provvisoriamente, **non avente titolo**, da un membro della famiglia residente al *Piano Primo* (sub 9) immobile di proprietà di terzi e **non in oggetto di esecuzione**.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ allora usufruttuari attualmente defunti; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Paolo Vuolo in data 17/12/2007 ai nn. 2792/2000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2007 ai nn. 23424/5696; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE PORDENONE in data 11/10/2021 ai nn. 1753 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2021 ai nn. 17339/12699; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** - Servitù di passaggio richiamata nell'atto di compravendita in data 21.03.1965 rep. n.27436 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 14.04.1965 ai nn.7350/6818. - Vincolo di cubatura costituito in data 19.11.2004 rep. n.43405 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 01.12.2004 ai nn.19490/12874 e successivo atto di rettifica in data 06.06.2006 rep. n.47945 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 14.06.2006 ai nn.10911/6254.

**Attestazione Prestazione Energetica:** **Presente**

**Indice di prestazione energetica:** **C**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, proprietari per la quota di ½ ciascuno **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Valdemaro Corsi, in data 21/03/1965, ai nn. 27436; trascritto a Udine, in data 14/04/1965, ai nn. 7350/6818.

Note: Atto di compravendita in data 21.03.1965 rep. n.27436 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 14.04.1965 ai nn.7350/6818, con il quale \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano la quota di ½ ciascuno dell'immobile identificato al catasto terreni F.35 n.181/d are 10.60. - 12.07.1973 nota di variazione n.305: catasto terreni il F.35 n.181/d are 10.60 veniva variato di destinazione e sostituito dal F.35 n.304 are 10.60. - Costituzione n.2132/71 e n.2133/71: catasto fabbricati F.35 n.304 sub 1, 2 e 3. - 21.06.1986 variazione n.3635 in atti dal 23.11.1989 – fusione: catasto fabbricati soppressione di F.35 n.304 sub 1, 2, 3 e costituzione di F.35 n.304 sub 4, 5 e 6. - 07.03.2000 variazione n.538 – divisione: catasto fabbricati soppressione di F.35 n.304 sub 4, 5, 6 e costituzione di F.35 n.304 sub 7. - 06.06.2006 variazione n.5295 – divisione: catasto fabbricati soppressione di F.35 n.304 sub 7 e costituzione di F.35 n.304 sub 8.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ n.23.10.1970, proprietaria gravata dall'usufrutto vitalizio con il reciproco diritto di accrescimento a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dal 15/11/2006 al 05/01/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Vuolo, in data 15/11/2006, ai nn. 1889; trascritto a Pordenone, in data 21/11/2006, ai nn. 20869/12274.

Note: Atto di compravendita in data 15.11.2006 rep. n.1889, notaio Paolo Vuolo, trascritto a Pordenone il 21.11.2006 ai nn.20869/12274 con il quale \_\_\_\_\_ vendevano a \_\_\_\_\_ che acquistava la nuda proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.35 n.304 sub 8, riservandosi i venditori l'usufrutto vitalizio con il reciproco diritto di accrescimento. (Voltura catastale mancante)

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ n.23.10.1970, proprietaria gravata dall'usufrutto a favore di \_\_\_\_\_ dal 05/01/2021 al 30/06/2021. In forza di Riunione d'usufrutto

to.

Note: A seguito del decesso di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per il diritto di accrescimento diveniva usufruttuaria dell'intero.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ n.23.10.1970, proprietaria dal 30/06/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Riunione d'usufrutto.

Note: A seguito del decesso di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, darisi Cristina diveniva piena proprietaria. (Voltura catastale mancante)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)

RIFERITE ALL'IMMOBILE **COMPLESSIVO** (Mapp. 181/d - originario)

DIVISO CATASTALMENTE in sub 8-9 e CONTENENTE QUELLO (sub 8) IN **E.I. 142/21**

- **Nulla Osta Esecuzione Lavori** del **06.03.1967** (Prot. 927 - 30/67/1744)
- **Permesso di Abitabilità** del **29.03.1969** (Prot. 7991/67 - 1744/67 con **Collaudo Statico** del **10.01.1969**)
- **Cambio di Destinazione d'Uso** (di un locale da Autorimessa a Ripostiglio) del **29.03.1969** (Prot. 12346)
- **Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi** del **28.05.1986** (Prot. 11195 del 29.05.1986)
- **Domanda ad Integrazione per Abusi Edilizi** del **21.07.1986** (Prot. 11904 del 22.07.1986)
- **Accatastamento** dell'Immobile in **2** distinte **Unità Abitative** (sub 8 e Sub 9) del **06.06.2006**
- **Titolo di Compravendita** (riferito alla sola Documentazione Catastale) del **15.11.2006**
- **Ingiunzione di Demolizione** (ai sensi dell'art. 103 c1 e 104 c2 - LR 52/91 - Prot. 6950) del **13.03.2007** (vedi Certificato Provvedimenti Sanzionatori - All.to 2)
- **Richiesta di Concessione in Sanatoria** (da **1** a **2** Unità Residenziali) del **05.03.2007** (Prat. 97/07 del 19.03.2007 - Prot. 7681 del 20.03.2007)
- **Diniego di Concessione in Sanatoria** (Prat. 97/07) del **14.08.2007** (Prot. 7681/2007 n° 0018792 - Notificato ai Proprietari il 16.08.2007)
- **Autorizzazione in Sanatoria** per i soli **locali accessori** del **19.06.2008** ritirata il 13.07.2010 e riferita alla Pratica di *Condono Edilizio n° 632* e viste la *Domanda* e successiva *Integrazione* riportate ai soprastanti punti **4** e **5**

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**;

#### **note:**

Vedi SPECIFICHE e DETTAGLI nella parte "descrizione" in Relazione ed in All.to 6



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 14 del 30.03.2021 - VARIANTE n° 43
Zona omogenea:	Art. 59 - Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 23 del 07.07.2020 - VARIANTE n° 43
Zona omogenea:	Art. 59 - Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Destinazione d'uso residenziale abusiva e non sanabile - vedi dettagli nella parte "descrizione" in Relazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10 ml
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	<b>NO</b>
Altro:	Vedi note in All.to 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>NO</b>

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità urbanistica;**

**note:** Vedi note in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

**U.N.1** - Comune di Cordenons, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **62**:

**I1 - Immobile** in oggetto di **E.I. n° 142/21** (sub 8) riferito ad un **appartamento** compreso in un edificio, formato da **2 unità abitative** (una al *Piano Terra* ed una al *Piano Primo*) insistenti nel mappale 304 e collocato in vicinanza dei confini *nord* ed *est* dello stesso. L'intero edificio (e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica di semplici e basilari stilemi e riferimenti, a seguito di un progetto complessivo di *nuova edificazione* (vedi All.to **6**) per l'anno di costruzione (1967) decisamente modesto ed adeguato, per gli anni, al contesto urbano limitrofo, con una volumetria generale consona per una costruzione *monofamiliare*, senza pretese nella sua presenza formale e con immediato accesso alla viabilità principale di collegamento *nord-sud* **Cordenons-Zona Industriale-Statale 13 ed innesto A28**.

\* \* \* \* \*

Si ritiene fondamentale e vincolante, prima di esporre l'immobile in Esecuzione, precisare che le descrizioni a seguire riguardano lo stato di fatto dei luoghi e locali, *abitativi* ed *accessori*, relativi ad un edificio che attualmente gode di una *conformità catastale* (vedi parte relativa in All.to **2**) a seguito di *accatastamento* (in data 06.06.2006) ma che per ciò che concerne la sua "posizione" edilizio-urbanistica, la *conformità* è presente (vedi parte relativa in All.to **6**) *solo ed esclusivamente* per i *locali accessori* posti a confine sul lato *nord-est* del lotto mappale 304, in quanto l'intero edificio (P.T. e P.1°) gode del solo *Nulla Osta all'Esecuzione dei Lavori* (06.03.1967 - vedi All.to **6**) e successivo *Permesso di Abitabilità* (29.03.1969 - vedi All.to **6**) visto che la *Domanda di Concessione in Sanatoria* per ottenere **2 distinte Unità abitative** (05.03.2007 - vedi All.to **6**) ha avuto il **diniego** da parte del *Comune di Cordenons* (14.08.2007 - vedi All.to **6**) e nulla è stato fatto dalla proprietà per correggere lo status edilizio-urbanistico, confermando di fatto una situazione di **abuso edilizio**, (in relazione alle *Destinazioni d'Uso* del P.T.) fra l'altro difficilmente **sanabile** in quanto sottoposto ad **ingiunzione di demolizione** con **procedimento non concluso** (vedi *Certificato di Insussistenza dei Provvedimenti Sanzionatori* in All.to **2**) relativamente alle **due presunte unità abitative** tra *Piano Terra* e *Piano Primo*, riconoscendo solo un'unica *Unità Abitativa* riferita al Documento Originario (*Nulla Osta all'Esecuzione dei Lavori - 1967*) di cui in precedenza e che **licenzia tutte le destinazioni d'uso al Piano Terra come locali accessori**.

La successiva descrizione dell'immobile rappresenta quindi solo lo stato dei luoghi così come *rilevati, fotografati* ed in uso da parte delle proprietà (sub 8 in **esecuzione** e sub 9 soprastante **non sottoposto ad Esecuzione**) familiari.

\* \* \* \* \*

L'edificio (foto da **03** a **16**) è formato da un unico blocco *abitativo* e da alcune pertinenze insistenti nella parte *nord-est*, a confine, dedicate a *locali accessori*. Lineare e semplice nella sua altezza e volumetria riferita ai **2** piani fuori terra, il primo dei quali (*Piano Terra* anche sub 8 in **Esecuzione**) raggiungibile da una *corte esclusiva* con accesso *pedonale* e *meccanico* direttamente dalla pubblica *Via Pasch* ed il secondo (*Piano Primo* anche sub 9) con un proprio accesso, *pedonale* dalla pubblica *Via Pasch* e *meccanico* da una strada laterale privata in terra battuta, perpendicolare alla pubblica *Via Pasch*.

L'intero edificio che ha una piccola porzione di *piano seminterrato a sud* relativo a tre locali accessori a **cantina**, si sviluppa quindi su **due** livelli: *Piano Terra* e *Primo*. A sud-ovest del lotto mappale 304, vi è una discreta superficie esterna destinata a *corte esclusiva* del solo sub 8 (**Immobile n°1** in **Esecuzione**) e nel lato opposto, a nord-est dell'edificio, insistono dei *locali accessori* posti a **confine**. L'architettura del complesso edilizio contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di semplice e "modesta presenza", con uno stile architettonico simile alle limitrofe edilizie del tempo. L'epoca del progetto di edificazione dell'edificio è della fine degli anni '60 (06.03.1967 per il **Nulla Osta all'Esecuzione dei Lavori Prof. 927 n° 30/67/1744** e successivo **PERMESSO di ABITABILITÀ** in data 29.03.1969 riportante il relativo COLLAUDO STATICO del 10.01.1969 - vedi All.to 6) e la sua composizione strutturale, classica del periodo esecutivo, è formata da strutture orizzontali (solai) in latero-cemento e verticali (murature portanti) in doppio mattone pieno con intercapedine centrale ad isolante. Strutture ovviamente **mai adeguate e quindi non conformi alla normativa antisismica vigente**.

L'**Immobile**, collocato al *Piano Terra* dell'edificio e con *destinazione edilizia* (**abusiva**) ad **appartamento** (riportante il numero civico 25 originario, riferito però all'immobile posto al *Piano Primo*) è composto da **4** ambiti: **ingresso-pranzo-soggiorno**, **cucina**, **camera singola**, **camera matrimoniale** più accessori: **ripostiglio**, **distribuzione giorno-notte** e **bagno** corrispondenti agli **8** vani riportati in *visura catastale attuale* (vedi All.to 2) e con una metratura, rispetto a quella riportata in scheda (161,00mq) molto vicina a quella riscontrata da rilievo e documentazione cartacea (**163,52mq**) corrispondente a quella riferita al *progetto architettonico* (unico riferimento legittimo) *originario*. È identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **35** mapp. **304 sub 8**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Pasch 25*. Detta definizione catastale non trova reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, provvisto di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni '60 e dotato del **Permesso di Abitabilità** in data **29 marzo 1969**. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) **VARIANTE n° 43 - Adozione** con **DCC n° 23 del 07.07.2020** ed **Approvazione** con **DCC n° 14 del 30.03.2021** del Comune di *Cordeons*, è corrispondente a: "**Zona Residenziale B2**".

L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa (**abusiva**) ad **appartamento**, è collocata al *Piano Terra* con affacci verso i lati *nord-est* e *nord-ovest* del *corpo di fabbrica*, che insiste nel lotto-mappale 304 ed ha forma rettangolare, con la parte a sud per la *zona cantine* e quella a nord per la *zona giorno e notte*.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa* (**immobile n° 1** in **E.I.**) è in latero-cemento per le strutture orizzontali (solai) e in doppio mattone pieno con intercapedine per tutte le murature portanti verticali e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani visionati è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale assolutamente semplice e modesto, con finiture di *mediocre livello* seppur con uno sviluppo geometrico regolare e consoni per qualunque tipo di arredo proponibile-presente e confina con l'unica e soprastante (*Piano Primo*) *Unità Abitativa*, anche sub 9, collegata (come da progetto originario per singola unità abitativa) direttamente da una scala interna. L'appartamento in oggetto è dotato dei soli al-

lacciamenti alla rete: ENEL e FOGNARIA visto che per l'acqua è ancora operativo un *pozzo artesiano* (comunque **non utilizzato per il bere** come dichiarato dalla proprietà) e che per l'approvvigionamento del GAS cucina, ci si avvale di temporanei ed alla bisogna allacciamenti esterni (vedi All.to **3 Part. 2** in foto **16** e foto **18**) tramite *bombole di gpl cucina*. Gli impianti: *elettrico* (suo *contatore* in All.to **3 Part. 1** in foto **16** e **1a** in foto **17**) *riscaldamento* (suo *bruciatore funzionale a Pellet* in All.to **3** - da foto **19** a foto **25** in adeguati e legittimi locali **C.T.**) e *idro-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente** per la sola parte relativa al *riscaldamento*, seppur la proprietà ha aggiornato tutto l'impianto elettrico con "messa a terra" ma senza la relativa conformità prevista per legge. Tutti i vani sono dotati di adeguata *illuminazione* ed *areazione naturale* e illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo (ma **condominiale** perchè serve entrambi i sub **8** e **9**) grazie ad un *bruciatore funzionale a pellet* (foto da **21** a **25** - marca **Anselmo COLA** mod. **Solar Plus 29 n° 17IMO90003** - Pot. 29,5Kw - Nom. 27,7Kw - esalazione fumi a camino) che "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare (vedi radiatore originario foto **50**) ma privi del *contacalorie*. La **produzione d'acqua calda** (relativa a *cucina* e *bagno*) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono quasi tutti doppi (filo interno in legno ed esterno in alluminio) con quelli in legno ad essenza naturale, dotati di apertura ad *anta* e *ribalta* e *singolo vetro* più oscuranti collocati tra i due serramenti in classiche veneziane di alluminio. La pavimentazione di tutti i vani praticabili, tra *zona giorno* e *zona notte* è in piastrelle di *ceramica smaltata* a disegno e formati diversi e diversificati più recenti ed anche originarie dell'epoca di costruzione, stese a reticoli perpendicolari od oblique alle murature.

**N.B.** - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione dell'edificio a carattere condominiale e rispettivo immobile.

L'**immobile** in esecuzione (*Tav. Architettoniche del Progetto Edilizio* in All.to **6**) confina: a **nord-est** e **nord-ovest** con altro terreno ed edificio e a **sud-est** e **sud-ovest** con la parte scoperta del lotto mappale 304, comprendente, ad ovest, la *corte esclusiva* riferita all'**Immobile n° 1 in E.I.**, anche sub 8. L'immobile (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto in All.to **3**) è composto dagli ambiti: *zona giorno*, con l'unico generoso vano **ingresso-pranzo-soggiorno** più *cucina* e *zona notte*, con **2 camere** (una *matrimoniale* e **1 a 1L**) **ripostiglio** e **1 bagno** accessibili dal relativo ed adeguato ambito a **corridoio-distribuzione**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** dotato di adeguato spazio esterno con accessi *pedonale* e *meccanico* (foto **07-08**) dalla pubblica *Via Pasch* anche *corte esclusiva*, adibito (foto **09-12-13-15**) a *cortile-giardino*. In questa pubblica *Via Pasch* vi è l'*accesso principale all'edificio* da dove, in ordine ripreso nella documentazione fotografica, si accede al contesto esterno così illustrato: un percorso scoperto a *nord* (foto **16-19-20** e **39**) che permette di arrivare ed accedere, dall'esterno, al locale **C.T.** (foto da **21** a **25**) per poi proseguire sul retro dove (foto da **26** a **38**) sono collocati i **locali accessori esterni** (unici locali di tutto l'edificio dotati di **Autorizzazione in Sanatoria** in data **19.06.2008** e quindi legittimi) così ripresi: il vano **ripostiglio-deposito-forno** (*lavanderia* in *scheda catastale* - foto da **26** a **29**) il locale **autoclave** (*CANT.* in *scheda catastale* -

Part. 1 foto 30 e foto 31) il locale **ripostiglio** (RIP. in scheda catastale - Part. 2 foto 30 e foto 32) il locale **laboratorio** (RIP. in scheda catastale - Part. 1 foto 33 e foto 34-35) ed il locale **deposito** (RIP. in scheda catastale - Part. 2 foto 33 e foto 36) con, in ritorno, la parte di scoperto ove sono collocati gran parte dei pozzetti acque piovane (foto 37) ed il dettaglio (foto 38) dell'angolo C.T. con i suoi dettagli per prese d'aria e sfoghi gas a camino per poi tornare (foto 39) verso il fronte principale, ad ovest, ove insiste al Piano Terra, l'**abitazione** a cui si arriva direttamente dalla **corte esclusiva** prima citata ed a cui si accede tramite un **serramento** (usato dalla proprietà come **ingresso principale**) in alluminio anodizzato (Part. 4 foto 09) al primo vano documentato ad uso **cucina** (ripostiglio in scheda catastale - foto 40-41-42) ed oggetto di una domanda di **Cambio di destinazione d'uso** (Prot. 12346 del 29.03.1969) dall'originario **garage-autorimessa** a **ripostiglio** e da dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 43 a 62) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo: il vano **disimpegno-distribuzione** (foto 43) per poi passare al vano **bagno** (foto 44-45) al vano **camera singola** (foto 46) al vano **camera matrimoniale** (foto 47) per poi arrivare (foto 48 e 55) al secondo vano **disimpegno-distribuzione** da dove si può accedere al vano **cucina** (foto da 49 a 52) all'unico ambito, di generose dimensioni ed in stile *openspace* della zona giorno, destinato ad **ingresso-pranzo-soggiorno** (foto 53-54 e parte 55) ove è collocata una **Unità Interna** (indicata con 2 in foto 53 e foto 11 e la cui **Unità Esterna** è indicata con 5-5a in foto 09 e foto 10) che però è da tempo in **disuso** e con la possibilità, tramite un adeguato serramento (Part. 4 foto 48 e 2 foto 55) di raggiungere il **Piano Primo** e l'altro appartamento, anche sub 9, **non in Esecuzione** ma direttamente collegato. Dallo stesso vano disimpegno (foto 48 e 55) si accede (Part. 3 foto 48 ed 1 foto 55) tramite una breve scala (foto 56) agli ultimi **tre** vani **cantina** (foto da 57 a 62) che, come evidente nel progetto originario (vedi All.to 6) non sono mai stati rappresentati e quindi mai licenziati anche in tempi successivi, seppur ed indicativamente rappresentati nella Tavola progettuale (*Tavola Unica*) relativa alla *Domanda di Cambio di Destinazione d'Uso* del 29.03.1969.

L'**abitazione** (sub 8 - **Immobile in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to 2) e del *Progetto Edilizio Architettonico* (vedi All.to 6) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità per il solo documento CATASTALE e a suffragio di ciò si specificano i sottostanti riferimenti a carattere normativo:

Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 142/21** e riferiti all'**Immobile n° 1**, dall'analisi documentale dell'**accesso agli Atti** (vedi All.to 2: **Certificato di Insussistenza dei Provvedimenti Sanzionatori** e All.to 6: **Coordinate Progettuali**) dai riscontri dati dal sopralluogo (vedi All.to 3) risulta che lo stesso gode dell'**attestato di NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI** a seguito di deposito di Progetto Architettonico e successivo **PERMESSO DI ABITABILITÀ** riferiti alla **Conformità Edilizio-Urbanistica del solo EDIFICIO ORIGINARIO** nonostante, nello stato attuale dei luoghi, si sono comunque riscontrate lievi **difficoltà** dal Progetto Licenziato a carattere di **ABUSO** seppur lo stesso sia riferito alla sola distribuzione interna di alcune **pareti divisorie** e **destinazioni d'uso dei locali** con però la realizzazione (non riportata nella tavola SEZIONE del Progetto Architettonico

Originario) di **3 vani seminterrati**, destinati a **CANTINE**.

Di conseguenza e visti gli atti procedurali e quanto riportato nel **Certificato di Insussistenza dei Provvedimenti Sanzionatori** (All.to **2**) l'immobile in **Esecuzione**, **non è di fatto una UNITÀ RESIDENZIALE** ma **SOLO ACCESSORIA** alla soprastante *Unità Abitativa* di altra proprietà (sub 9) e non oggetto di Esecuzione.

Per un preciso dettaglio *temporale* degli *Atti e Documenti* relativi a quanto sopra riportato, così come prodotti, si elencano i seguenti punti:

**ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale) RIFERITE  
ALL'IMMOBILE COMPLESSIVO (Mapp. 181/d - originario)  
DIVISO CATASTALMENTE in sub 8-9 e CONTENENTE QUELLO (sub 8) IN E.I. 142/21**

- 1 - Nulla Osta Esecuzione Lavori** del **06.03.1967** (Prot. 927 - 30/67/1744)
- 2 - Permesso di Abitabilità** del **29.03.1969** (Prot. 7991/67 - 1744/67 con **Collaudo Statico** del **10.01.1969**)
- 3 - Cambio di Destinazione d'Uso** (di un locale da Autorimessa a Ripostiglio) del **29.03.1969** (Prot. 12346)
- 4 - Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi** del **28.05.1986** (Prot. 11195 del 29.05.1986)
- 5 - Domanda ad Integrazione per Abusi Edilizi** del **21.07.1986** (Prot. 11904 del 22.07.1986)
- 6 - Accatastamento** dell'Immobile in **2** distinte **Unità Abitative** (sub 8 e Sub 9) del **06.06.2006**
- 7 - Titolo di Compravendita** (riferito alla sola Documentazione Catastale) del **15.11.2006**
- 8 - Ingunzione di Demolizione** (ai sensi dell'art. 103 c1 e 104 c2 - LR 52/91 - Prot. 6950) del **13.03.2007** (vedi Certificato Provvedimenti Sanzionatori - All.to **2**)
- 9 - Richiesta di Concessione in Sanatoria** (da **1** a **2** Unità Residenziali) del **05.03.2007** (Prat. 97/07 del 19.03.2007 - Prot. 7681 del 20.03.2007)
- 10 - Diniego di Concessione in Sanatoria** (Prat. 97/07) del **14.08.2007** (Prot. 7681/2007 n° 0018792 - Notificato ai Proprietari il 16.08.2007)
- 11 - Autorizzazione in Sanatoria** per i soli **locali accessori** del **19.06.2008** ritirata il 13.07.2010 e riferita alla Pratica di *Condono Edilizio* n° 632 e viste la *Domanda* e successiva *Integrazione* riportate ai soprastanti punti **4** e **5**

**Si conclude** quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - 11** in **Esecuzione** (*appartamento*) **non è corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti:

l'intero *Piano Terra*, così come rappresentato e descritto, è **ABUSIVO** (in merito alle **destinazioni d'uso** scritte e riscontrate) e **NON SANABILE** sotto lo stesso profilo amministrativo in quanto e come già scritto, l'immobile oggetto di Esecuzione:

- 1** - è gravato di **ingunzione di demolizione** (precedente punto **8**) con procedimento ad oggi **non concluso** (vedi Certificato Provvedimenti Sanzionatori - All.to **2**)
- 2** - nel **diniego di Concessione in Sanatoria** (precedente punto **10**) si riporta la **saturatione**

### zione della capacità edificatoria

**3** - nel documento delle **trascrizioni** (vedi All.to 1 - pg. 1 alla voce *Servitù e vincolo di cubatura*) è attestato l'**asservimento del volume** (per *Unità Abitativa*) al confinante mapp. 180

Quindi, la possibile **conformità** dell'intero *Piano Terra* (**Immobile n° 1** in **E.I.** anche sub 8) può esistere solo confermando la *destinazione d'uso di tutti i suoi vani a locali accessori* (così come da *progetto originario licenziato* e dotato di relativa *Abitabilità*) ed inoltre le sue caratteristiche di qualità formale architettonica ed ambientale sono di **inesistente** pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla sola scheda catastale (vedi All.to 2) e non (vedi All.to 6) al Progetto Edilizio Architettonico.

\* \* \* \* \*

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **514,72** (comprensiva dell'area scoperta a *Corte Esclusiva*)

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: **1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 (duplicato dall'originario riferito al sub 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 (al PT con al P1 altro immobile non in Esecuzione e sub 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. piccola porzione del PT

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: Vedi parte "descrizione" in Relazione

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati per le abitazioni di tipo economico (€ **700,00** min - € 950,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Cordenons, ridotto del **40%** per tale categoria edilizia a **residenza** ed arrotondato per difetto, a seguito della situazione di edilizio-urbanistica (**non conforme ed in abuso edilizio non sanabile**) e delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, **ma** anche in considerazione delle **scarse** condizioni manutentive dell'immobile in Esecuzione e delle sue **inesistenti** possibilità urbanistiche in riferimento alla Zona residenziale B2. il coefficiente di destinazione **0,5** (CdD) è applicato a **tutte le destinazioni d'uso "abitative" del Piano Terra in quanto come tali, esse risultano abusive e riconducibili alla legittimità solo come superfici accessorie.**

Destinazione	Parametro sup lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
<b>U.N.1 - I1 - abitazione (<i>abusiva</i>) legittime superfici accessorie</b> Comune di Cordenons FG 35 mapp. 304 - sub 8 (A2/abitazione di tipo civile) PT	163,52	0,50	81,76	€ 400,00
<b>U.N.1 - I1 - <i>superfici accessorie</i> - Depositi e Ripostigli</b> Comune di Cordenons FG 35 mapp. 304 - sub 8 (A2/abitazione di tipo civile) PT	33,52	0,50	16,76	€ 400,00
<b>U.N.1 - I1 - <i>superfici accessorie</i> - Corte Esclusiva</b> Comune di Cordenons FG 35 mapp. 304 - sub 8 (A2/abitazione di tipo civile) PT	317,68	0,05	15,88	€ 400,00
			<b>114,40</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Cordenons

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **abitazioni di tipo economico**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni di tipo economico,

stato conservativo: normale,

valori mercato: min. €/mq **700,00** - max €/mq **950,00****8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>U.N.1 - I1 - abitazione (abusiva) legittime superfici accessorie</i> Comune di Cordenons FG 35 mapp. 304 - sub 8 (A2/abitazione di tipo civile) PT	81,76	€ 400,00	€ 32.704,00
<i>U.N.1 - I1 - superfici accessorie - Depositi e Ripostigli</i> Comune di Cordenons FG 35 mapp. 304 - sub 8 (A2/abitazione di tipo civile) PT	16,76	€ 400,00	€ 6.704,00
<i>U.N.1 - I1 - superfici accessorie - Corte Esclusiva</i> Comune di Cordenons FG 35 mapp. 304 - sub 8 (A2/abitazione di tipo civile) PT	15,88	€ 400,00	€ 6.352,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ <b>45.760,00</b>
Valore corpo			€ 45.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	114,40	€ 45.760,00	€ <b>45.760,00</b>

**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% )	€ 6.864,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 142,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>38.754,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
09-09-2022 15:09:35

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