Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **164/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2026 ore 9.40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con autorimessa

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio MARINI
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago (PN)
Telefono: 3485183407
Email: marinisaverio@gmail.com
PEC: s.marini@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.
Descrizione zona: Il comune rappresenta un grosso centro a Nord di Pordenone che sfiora i 18.000 abitanti residenti, con il quale forma un conglomerato urbano senza soluzione di continuità. Il contesto è quello della media pianura Friulana, zona di risorgiva e sorgente del fiume Noncello. Durante tutto il secolo scorso il comune ha assistito ad un incremento demografico e conseguentemente urbanistico, anche con l'edificazione attorno all'originario nucleo del centro storico di numerosi piccoli condomini variamente elevati. Nel tempo si sono sviluppate dal punto di vista residenziale anche le diverse frazioni (Nogaredo, Pasqua, Romani, Sclavons, Villa d'Arco, Tramite). Il territorio comunale circostante l'abitato rimane tuttavia prevalentemente agricolo, nel quale comunque sono inseriti numerosi insediamenti artigianali – industriali, compresa una centrale idroelettrica.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.
Corpo: A – Appartamento.
Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2].
Dati Catastali: [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; foglio 25, particella 4177, subalterno 4, indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano 1, comune Cordenons (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 76 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 490,63.
Corpo: B - Autorimessa
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]
Dati Catastali: [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; foglio 25, particella 4177, subalterno 9, indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano S1, comune Cordenons (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 26,34.

2. Possesso

Bene: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.
Corpo: A – Appartamento.
Possesso: Occupato.
Corpo: B – Autorimessa.
Possesso: Occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.
Corpo: A – Appartamento.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.
Corpo: B – Autorimessa.
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.
Corpo: A – Appartamento.
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: A – Appartamento.

Comproprietari: Nessuno.
Corpo: B – Autorimessa.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.
Corpo: A – Appartamento.
Misure Penali: NO.
Corpo: B – Autorimessa.
Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.
Corpo: A – Appartamento.
Continuità delle trascrizioni: SI.
Corpo: B – Autorimessa.
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Dell'Asilo 7/A - Cordenons (PN) – 33084.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa
Prezzo da libero: € 104.000,00
Prezzo da occupato: € //,00

Beni in **Cordenons (PN) 33084** via Dell'Asilo 7/A.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** (Allegato n. 1 – 1t)**:**

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A/2] sito via Dell'Asilo, 7/A – Cordenons 33084

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- proprietà 1/2**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **– proprietà 1/2**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori: con provvedimento del Tribunale ordinario di Pordenone, in data 22-03-2011 R.G. n. 4334/2010, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (Allegato n. 3).

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 25, particella 4177, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 76 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 490,63. Indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano 1, comune Cordenons (PN).
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - foglio n. 25 - particella n. 4177 - subalterno n. 4, Indirizzo: via Dell'Asilo, n. 7/A - piano 1. Comune di Cordenons (PN).
Dati identificativi dell'immobile dall'impianto meccanografico: Comune di Cordenons (PN), foglio 25, particella 536.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30-06-1987.
Dati identificativi dell'immobile dal 01-01-1992: Comune di Cordenons (PN) - foglio n. 25 - particella n. 536 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 117 mq – rendita L. 339.300.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01-01-1992. Variazione del quadro tariffario. Indirizzo: via Dell'Asilo – piano T-1. Partita: 4130 – Mod. 358. Annotazioni: di stadio: stalla (b. 358).
Dati identificativi dell'immobile dal 17-11-1997: Comune di Cordenons (PN) - foglio n. 25 - particella n. 536 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 117mq – rendita L. 339.300.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17-11-1997 in atti dal 14-11-1998 - COMPRAVENDITA (N.7174.1/1997). Indirizzo: via Dell'Asilo – piano T-1. Partita: 1002523 – Mod. 358. Annotazioni: di stadio: stalla (b. 358) - passaggi intermedi da esaminare.
Dati identificativi dell'immobile dal 22-11-2000; foglio 25, particella 4177, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 490,63 - L. 950.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22-11-2000 Pratica n.191824 in atti dal 22-11-2000. AMPLIAMENTO E FUSIONE (n. 3303.1/2000). Indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano 1, Cordenons (PN) – Mod. 58 – Annotazioni: classamento e rendita validati.
Dati identificativi dell'immobile dal 09-11-2015: Comune di Cordenons (PN) - foglio 25, particella 4177, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 76 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 490,63.
Dati derivanti da: Variazione del 09-11-2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano 1. Mod. 58 – Annotazioni: classamento e rendita validati.

Storia degli intestati dell'immobile:
Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di Cordenons (PN) - foglio 25, particella 4177, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 76 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 490,63.
Situazione degli intestati relativa ad atto del 23-05-1986 (antecedente all'impianto meccanografico). Comune di Cordenons (PN), foglio 25, particella 536, categoria C/6, classe 1, consistenza 117 mq, rendita L 374.
Dati derivanti da VARIAZIONE del 23-05-1986 in atti dal 10-01-1997 ACCERTAMENTO E CLS NOTIFICA F.184/96 (n. 1541/B.1/1986).
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: [redacted] Proprietà 1/2 fino al 27-07-1997; [redacted] – Proprietà 1/2 fino al 27-07-1997. Dati derivanti da impianto meccanografico del 30-06-1987.
Situazione degli intestati dal 27-07-1997 [redacted] – Proprietà 1000/1000 fino al 17-11-1997.
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27-07-1997 - UR Sede PORDENONE (PN) - Registrazione Volume 875 n. 20 registrato in data 27-10-1997 - SUCC.IN MORTE DI [redacted]; Voltura n. 6067.1/1997 - Pratica n. 155572 in atti dal 03/10/2000.
Situazione degli intestati dal 17-11-1997: [redacted] - Proprietà 1000/1000 fino al 22-11-2000.
Dati derivanti da: Atto del 17-11-1997 - Pubblico ufficiale PIROZZI Severino - Sede PORDENONE (PN) - Repertorio n. 52924 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7174.1/1997 in atti dal 14-11-1998.
Situazione degli intestati dal 22-11-2000: [redacted] - Proprietà 1000/1000 fino al 23/11/2000.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/11/2000 Pratica n. 191824 in atti dal 22/11/2000. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3303.1/2000).
Situazione degli intestati dal 23-11-2000: [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Dati derivanti da: Atto del 23/11/2000 - Pubblico ufficiale PIROZZI Severino - Sede PORDENONE (PN) - Repertorio n. 58239 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11479.1/2000 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 29/11/2000.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 109,460/1.000,000.
Confini: Nord altra proprietà; Sud ed Ovest perimetro aereo; Est parti comuni vano scala condominiale.

Conformità catastale (Allegato n. 4):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetriche.
Regolarizzabili mediante: DOCFA: rilievo planimetrico, restituzione grafica e presentazione pratica a catasto, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.
Descrizione delle opere da sanare: nella planimetria catastale si rileva il diverso posizionamento della colonna portante esterna, che fornisce appoggio alla veranda dell'appartamento. Tale discrasia ricalca lo stato autorizzato, comunque difforme rispetto allo stato di fatto.
Presentazione nuova planimetria dello stato di fatto.
Pratica catastale, comprensiva di onorari, spese, bolli e diritti: € 500,00
Note: //

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Cordenons (PN), via Dell'Asilo, 7/A.

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- proprietà 1/2**
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **– proprietà 1/2**
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori: con provvedimento del Tribunale ordinario di Pordenone, in data 22-03-2011 n. R.G. 4334/2010, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 25, particella 4177, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq - rendita € 26,34. Indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano S1, comune Cordenons (PN).
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Dati identificativi dell'immobile dall'impianto meccanografico: Comune di Cordenons (PN), foglio 25, particella 536.
Dati derivanti da impianto meccanografico del 30-06-1987.
Dati identificativi dell'immobile dal 01-01-1992: Comune di Cordenons (PN) - foglio n. 25 - particella n. 536 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 117mq. – rendita L. 339.300.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01-01-1992. Variazione del quadro tariffario. Indirizzo: via Dell'Asilo – piano T-1. Partita: 4130 – Mod. 358. Annotazioni: di stadio: stalla (b. 358).
Dati identificativi dell'immobile dal 17-11-1997: Comune di Cordenons (PN) - foglio n. 25 - particella n. 536 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 117mq – rendita L. 339.300.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17-11-1997 in atti dal 14-11-1998 - COMPRAVENDITA (N.7174.1/1997). Indirizzo: via Dell'Asilo – piano T-1. Partita: 1002523 – Mod. 358. Annotazioni: di stadio: stalla (b. 358) - passaggi intermedi da esaminare.
Dati identificativi dell'immobile dal 22-11-2000; foglio 25, particella 4177, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq - rendita Euro 26,34 - L. 51.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22-11-2000 Pratica n. 191824 in atti dal 22-11-2000. AMPLIAMENTO E FUSIONE (n. 3303.1/2000). Indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano S1, Cordenons (PN) – Mod. 58 – Annotazioni: classamento e rendita validati.
Dati identificativi dell'immobile dal 09-11-2015: Comune di Cordenons (PN) - foglio 25, particella 4177, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq - superficie totale 15mq, rendita € 26,34.
Dati derivanti da: Variazione del 09-11-2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo via Dell'Asilo 7/A, piano S1. Mod. 58 – Annotazioni: classamento e rendita validati.

Storia degli intestati dell'immobile:
Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di Cordenons (PN) - foglio 25, particella 4177, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 76 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 490,63.
Situazione degli intestati relativa ad atto del 23-05-1986 (antecedente all'impianto meccanografico). Comune di Cordenons (PN), foglio 25, particella 536, categoria C/6, classe 1, consistenza 117 mq, rendita L 374.
Dati derivanti da VARIAZIONE del 23-05-1986 in atti dal 10-01-1997 ACCERTAMENTO E CLS NOTIFICA F.184/96 (n. 1541/B.1/1986).
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: [redacted] – Proprietà 1/2 fino al 27-07-1997; [redacted] Proprietà 1/2 fino al 27-07-1997. Dati derivanti da impianto meccanografico del 30-06-1987.
Situazione degli intestati dal 27-07-1997 [redacted]- Proprietà 1000/1000 fino al 17-11-1997.
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27-07-1997 - UR Sede PORDENONE (PN) - Registrazione Volume 875 n. 20 registrato in data 27-10-1997 - SUCC. IN [redacted]; Voltura n. 6067.1/1997 - Pratica n. 155572 in atti dal 03-10-2000.
Situazione degli intestati dal 17-11-1997: [redacted] Proprietà 1000/1000 fino al 22-11-2000.
Dati derivanti da: Atto del 17-11-1997 - Pubblico ufficiale PIROZZI Severino - Sede PORDE-NONE (PN) - Repertorio n. 52924 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7174.1/1997 in atti dal 14-11-1998.
Situazione degli intestati dal 22-11-2000: [redacted]- Proprietà 1000/1000 fino al 23-11-2000.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/11/2000 Pratica n. 191824 in atti dal 22-11-2000. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3303.1/2000).
Situazione degli intestati dal 23-11-2000: [redacted]Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Dati derivanti da: Atto del 23-11-2000 - Pubblico ufficiale PIROZZI Severino - Sede PORDENONE (PN) - Repertorio n. 58239 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11479.1/2000 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 29-11-2000.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 109,460/1.000,000.
Confini: Nord, Est e Sud aree comuni condominiali; Ovest altra proprietà.

Conformità catastale: //
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale
Note: //.

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

Si tratta di un immobile situato in zona residenziale del comune di Cordenons (PN), in via Dell'Asilo 7/A.
Caratteristiche zona: centrale normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.
Servizi offerti dalla zona: impianti sportivi (Buoni) con pista da motocross, centri commerciali, supermercati, negozi e farmacie (Buoni), bar, ristoranti e tavole calde (sufficienti), sanitari e servizi per il cittadino (Buoni).
Caratteristiche zone limitrofe: miste (agricole, artigianali, commerciali ed industriali).
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: i magredi di San Quirino e del Cellina.
Attrazioni storiche: Si possono ammirare edifici religiosi di rilievo come la Chiesa di San Giacomo, la Chiesa di San Pietro Apostolo e la Chiesa di Santa Maria Maggiore.
Principali collegamenti pubblici: autobus urbano Cordenons – Pordenone 300 m; ferrovia (stazione di Pordenone) Udine - Venezia circa 8,00 km; autostrada A28 - svincolo Pordenone centro circa 9,00 km.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A – Appartamento.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cordenons (PN), via Dell'Asilo, 7/A: Libero.

Identificativo corpo: B – Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cordenons (PN), via Dell'Asilo, 7/A: Libero.

Note: al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla signora [redacted] e dal figlio [redacted], che risultano residenti. Altresì, sull'immobile esecutato non risultano in essere contratti di locazione registrati presso l'ufficio di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone – Ufficio Territoriale di Pordenone, come da comunicazione del 28-01-2026 dell'ENTE (Allegato n. 5).

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 16-05-2026 (Allegato n. 6 – 6a) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a seguito di atto notarile pubblico per notaio DIBENEDETTO Salvatore di Pordenone (PN) del 27-10-2011, ai nn. 13937/1720, iscritta a Pordenone in data 02-11-2011 ai nn. 15846/2807. Importo ipoteca: € 254.880,00; importo capitale: € 141.600,00.
Note: //

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili, a rogito del Tribunale di Pordenone - UNEP in data 17-11-2025 numero di repertorio 3203, trascritto a Pordenone in data 03-12-2025 ai nn. 18715/13855.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B – Autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (Allegato n. 7)**:**

Identificativo corpo: A – Appartamento e B - Autorimessa
Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Cordenons (PN), via Dell'Asilo,7/A
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: da quanto potuto accertare, l'amministrazione dell'immobile avviene a turno tra i condomini. Dalle informazioni acquisite non risultano spese pendenti.
Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: 109,460/1000,000.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si, per dimensione dei fori di accesso e disposizione interna dei vani, cosi come da "dichiarazione di conformità del progettista relativa al superamento e abbattimento delle barriere architettoniche. Tuttavia l'immobile è situato al piano primo su fabbricato sprovvisto di ascensore e/o montascale.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //
Attestazione Prestazione Energetica: prodotta in seguito al provvedimento esecutivo.
Indice di prestazione energetica: Classe D - EP gl, nren 118,98 kW/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: si allega Attestato di Prestazione Energetica degli edifici CI. 9301700021726 del 29 maggio 2026 (Allegato n 8 – 8g).
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: //
Avvertenze ulteriori: A fronte della richiesta di certificazione di insussistenza di procedimenti sanzionatori – art. 41 della L. 28-02-1985 n. 47, inoltrata a mezzo PEC al sindaco del comune di Cordenons in data 27-01-2026, il suddetto non ha ancora prodotto quanto richiesto (Allegato n. 9).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] dal 23-11-2000 (attuali proprietari), in forza di Atto tra Vivi COMPRAVENDITA a rogito del Notaio PIROZZI Severino del 23-11-2000 al repertorio n. 58239 – raccolta n. 19334 (Allegato n. 10). Trascritto a Pordenone in data 28-11-2000 ai numeri R.G. 16.149 e di R.P. 11.479.
Note: //

Proprietario: [redacted] - Proprietà 1000/1000 dal 17-11-1997 fino al 22-11-2000, in forza di Atto tra Vivi COMPRAVENDITA a rogito del Notaio PIROZZI Severino del 17-11-1997 al repertorio n. 52924 – raccolta n. 16401 (Allegato n. 11). Registrato a Pordenone il 05-12-1997 al n. 3840 – vol. / mod. IV.
Nota: si tratta di acquisto di un'area e del rustico pertinenziale di servizio pressoché diroccato al terreno, in parte sovrapposto descritti rispettivamente descritti in catasto: Comune di Cordenons (PN), foglio 25, N.C.T. – partite 1 – 403 – 3947 mappale 536 ente urbano, mappale 537 vigneto e mappale 1091 vigneto, per complessivi 2.350 mq. Proprietario ante ventennio [redacted] titolari della concessione edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B – Autorimessa.

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 12):

Abitazione di tipo civile [A/2] e **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]** e sito in **Cordenons (PN), via Dell'Asilo, 7/A.**
Numero pratica: 521/996 del 20-02-1997 – Concessione n. 40
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: concessione edilizia – ai sensi della Legge 28-01-1977 n. 10
Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale condominiale composto da n. 8 appartamenti e della recinzione.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30-12-1996 al n. di prot. 29053.
Rilascio in data 20-02-1997 al n. di prot. //del //.
Nota: la concessione edilizia era originariamente stata rilasciata ai signori [redacted], sottoposta a richiesta di volturazione il 25-06-1999 (prot. n. 15414 del 28-06-1999) a favore di [redacted].

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento e B – Autorimessa

Abitazione di tipo civile [A/2] e **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]** e sito in **Cordenons (PN), via Dell'Asilo, 7/A.**
Numero pratica: 521/996/1 – Concessione n. 40
Intestazione: [redacted].
Tipo pratica: variante concessione edilizia n. 40 del 20-02-1997 ai sensi dell'art. 77 – comma 1bis – LR. 52/91
Per lavori: spostamento di paretine interne, apertura e chiusura di fori interni ed esterni, modifiche prospettiche con aumento della volumetria di mc. 6,24 (ingressi).
Oggetto: variante.
Presentazione in data 02-10-2000 al n. di prot. 21737.
Rilascio in data // al n. di prot. //del //.
Abitabilità in data 22-11-2000 al n. di prot. 23709.
Nota: Inizio lavori del 18-02-1998 (prot. 3999 del 18-02-1998); fine lavori del 23-10-2000 (prot. 23709 del 23-10-2000).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento e B - Autorimessa

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. DIFFROMITÀ PROSPETTICHE E SRUTTURALI (Allegato n. 4)
Descrizione delle opere da sanare: Da quanto rilevato nello stato di fatto risulta che le colonne esterne, erette a ridosso dei balconi delle unità abitative nella porzione a Sud dei due corpi di fabbrica al civico 7/A e civico 7/B, risultano in posizione diversa rispetto allo stato legittimato. In particolare la colonna che interessa l'unità oggetto di esecuzione, che si sviluppa dal piano terra al tetto dell'edificio – corpo 7/A, risulta posizionata sull'angolo esterno del balcone, a circa un metro più all'esterno rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto (piante, prospetti e sezioni). Le opere rilevate in difformità coinvolgono l'intero condominio e appaiono sanabili. Al fine di regolarizzare quanto rilevato si prevede la presentazione di SCIA in sanatoria da parte del condominio con pagamento di sanzione, corredata da eventuale ottenimento di certificazione di idoneità statica, subordinato alla verifica dei depositi strutturali; il tutto previo confronto con l'ufficio tecnico comunale – edi-

lizia privata.
Oneri e spese di professionisti, oltre a sanzione, diritti e bolli: si stimano oneri relativi all'unità esecutata di € 2.500,00, in quota rispetto al condominio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento e B – Autorimessa.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale - Variante n. 43 al P.R.G.C
In forza della delibera:	Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 30-03-2021
Zona omogenea:	B2 - Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Sono così definite le aree del territorio comunale parzialmente edificate, destinate al completamento dell'insediamento residenziale (Zona Media e Bassa). **DESTINAZIONI D'USO** Residenziale; Servizi; Alberghiera e ricettivo – complementare; Direzionale; Commerciale al dettaglio; Servizi ed attrezzature collettive. Non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino collegate al culto o alla professione religiosa. Opera pubblica o di interesse pubblico. **CATEGORIE DI INTERVENTO** Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Ampliamento; Nuova realizzazione; Demolizione con ricostruzione. **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI** a) Sono quelli definiti per le Zone: "B.1" – "B.2" alle quali l'ambito corrisponde. b) Per le aree o gli ambiti perimetrati, come "Zona B.CU*" (con asterisco) che contengono un fabbricato individuato come "in zona impropria"; l'indice di edificabilità if - "di incentivo", è definito all'interno dello stesso perimetro. Il Volume massimo realizzabile è, conseguentemente, quello definito "di incentivo" (esempio: 1000*, pari ad un Volume massimo di1000 metri cubi) o, se superiore, il volume esistente (come da successivo punto b.2). b.1) Fino al trasferimento in "Zona Propria" questi edifici possono essere oggetto di: 1. Manutenzione ordinaria; 2. Manutenzione straordinaria: finalizzata al conseguimento dei livelli igienici ed ai parametri di sicurezza, previsti dalle norme di settore. b.2) È consentito il recupero della volumetria degli edifici esistenti, al di là di quanto formulato ai precedenti punti a) e b). b.3) Distanze. Per gli edifici risultanti dal "Volume di incentivo" e per quelli risultanti dal "recupero del volume esistente", che utilizzano le "categorie di intervento" di "Ristrutturazione edilizia" o di "Demolizione con ricostruzione", si applica quanto

	previsto dall' Art. 1 comma 2 e dall' Art. 4 comma 1 lettera c) della L.R. 19 / 2009 e succ. mod. e integ. Per questi stessi edifici: le parti costruite "ex novo" al di fuori della sagoma del fabbricato esistente devono rispettare le Distanze previste per ne Zone "B.1" e "B.2" b.4) In questi ambiti non si applica il parametro "Rapporto di copertura". L'altezza massima realizzabile - per gli edifici con volume risultante dal parametro mc/mq, per gli edifici risultanti dal recupero del volume esistente, e per gli edifici risultanti dal volume "di incentivo" – è quella definita nelle rispettive SCHEDE DI RIFERIMENTO esplicative. (Vedi anche NOTA a SCHEDE DI RIFERIMENTO) **OPERE DI URBANIZZAZIONE** Con la viabilità ed i parcheggi, cosi come definiti al precedente Art. 10, dovranno essere realizzati i necessari ed adeguati impianti "a rete"; NON si prevede il nucleo di "Verde Pubblico". Lo stesso elemento può comunque essere oggetto della Convenzione. Per le Opere di interesse Pubblico o su suolo pubblico: spese ed eventuali scomputi sono oggetto della Convenzione. **ATTUAZIONE: DIRETTA** Permesso di costruire: 1. con Atto Unilaterale d'Obbligo registrato e trascritto; quando le opere di urbanizzazione da realizzare riguardino esclusivamente l'area o l'ambito di proprietà degli operatori privati. 2. con Convenzione; quando le opere da realizzare riguardino anche sedimi pubblici o di interesse pubblico. Distanza dai confini minima: 5 m (in caso di Ampliamento e/o Nuova realizzazione). Pari all'esistente (in caso di Manutenzione Risanamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione). E' altresì consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e con altezza non superiore allo stesso. Distanza dalle strade minima: 5 m o allineamento precostituito (art.10). Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: minima 10 m.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	//
Estremi delle convenzioni:	//
Obblighi derivanti:	//
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura:	max 40%

Altezza massima ammessa:	9,50 m

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento e B – Autorimessa.

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo del condominio denominato "Mimosa", sito a Cordenons (PN) in via dell'Asilo, n.7/A°, dotato di autorimessa al piano interrato. Il maggior immobile si eleva su n. 2 piani fuori terra e comprende n. 8 unità residenziali suddivise in due blocchi, A e B, di 4 appartamenti ciascuno e collegati da un passaggio coperto che comunica il lato Est e Ovest dell'area e le scale che portano ai piani. Da quanto dedotto dalla documentazione di progetto, l'edificio dal punto di vista costruttivo presenta: fondazione in cemento armato di tipo continuo a sezione costante; strutture verticali statiche distinta in setti di cemento armato dello spessore di cm 20 cm; solai dei piani in laterocemento spessore 20 + 5; tetto di copertura con falde inclinate formate da orditure di travi di legno, con sovrastante manto di copertura in tegola portoghese; tramezzatura interna in laterizio forato; isolamento termico perimetrale con pannelli di stifferite del tipo IP S = 5 cm; intonaco interno ed esterno del tipo civile a tre strati; grondaie e pluviali in lamiera color marron e sezione circolare; fori dei serramenti con piane in granito rosa; balcone con parapetto in ringhiera metallica, dotato di tenda da sole estensibile.
Il fabbricato condominiale insiste su area verde adornata con arbusti e alberature ad alto fusto, con siepe perimetrale e dotata di percorso pedonale pavimentato da mattoncini autoportanti cementizi all'interno dell'area recintata. La rampa che conduce ai garage è esterna alla zona recintata, sul lato Nord. Il cancello in ferro pedonabile su via Dell'Asilo è inserito su un muretto perimetrale, intonacato e color bianco e dà accesso all'edificio condominiale.
L'edificio risale a fine anni novanta (Concessione edilizia n. 40 del 20-02-1997 – Inizio lavori del 18-02-1998 e fine lavori del 23-10-2000 – Abitabilità del 22-11-2000), risultando oggi in buono stato di manutenzione generale. Il condominio non è dotato di ascensore ai piani.
L'ingresso all'appartamento oggetto di esecuzione avviene attraverso un portoncino blindato di fabbricazione Dierre, rifinito con pannello in legno color noce e serratura a doppia mappa. L'appartamento è costituito da n. 6 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,60 come di seguito identificati: soggiorno, cucina, camera principale, cameretta, disimpegno e un bagno. Inoltre è presente al piano un balcone dove è ricavato vano tecnico ad uso centrale termica, oltre ad autorimessa al piano interrato.
L'ingresso apre sul soggiorno (dimensioni 5,70 x 4,35 m) con porta a vetri che dà sul balcone. All'ingresso è presente sulla sinistra piccolo manufatto (dimensioni 1,00 m e h 0,96 m). Attraverso il disimpegno si accede alla cucina (dimensioni 4,47 x 2,59 m) illuminata anch'essa da una porta a vetri; dopo la cucina il disimpegno continua attraverso una porta e si allarga nella zona notte (dimensioni 4,68 – 3,48 x 1,98 – 1,20 m). Questo vano conduce alle n. 2 camere a sinistra ed al bagno. La cameretta (dimensioni 3,59 x 2,40 m) prende luce da una finestra a due ante. La camera padronale (dimensioni 3,58 x 3,89 m) è anch'essa illuminata da finestra a due ante. Il bagno presenta il lavello, la vasca ed i sanitari di water e bidet in ceramica bianca Ideal Standard e la rubinetteria Hansgrohe. La pavimentazione dell'immobile è in piastrelle in ceramica 40 x 40 cm color crema, posate in diagonale, ad eccezione di quella delle camere che è in parquet di rovere a listello 5,5 x 30 cm e del bagno rivestito con piastrelle color marrone 33 x 25 cm. Il rivestimento delle pareti del bagno è in piastrelle color chiaro impreziosito da una greca in quota. La cucina presenta il rivestimento della parete attrezzata in piastrelle di tonalità chiara.
I serramenti interni sono realizzati prevalentemente in legno di noce con tamponamento in pannelli diamantati, ad eccezione di quelli di cucina e disimpegno che sono vetrati. I fori delle finestre sono difesi da pacchetto in legno iroko con vetrocamera e zanzariera e scuri in legno. Le piane sono in granito rosa ed internamente in legno. Il balcone (dimensioni 5,24 x 2,00 m) è rivestito con piastrelle quadrate di gres 29 x 29 cm color rosa scuro, protetto da una ringhiera metallica sui due lati e con tetto in legno a vista. Nel lato Est

è ricavato un piccolo vano tecnico, protetto da una porta di ferro verniciata color bianco, al cui interno sono presenti la caldaia a gas di fabbricazione BAXI, mod. Duo-Tec Compact che fornisce acqua sanitaria e per il riscaldamento, oltre ad un lavello.
L'impianto di riscaldamento è formato con termosifoni in lamiera stampata di colore bianco, tubazioni sottotraccia e sistema di controllo termostatico. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento non funzionante, con unità interna installata nel soggiorno ed esterna in quota sulla parete del balcone, con tubazioni sottotraccia.
L'impianto elettrico è sottotraccia, distinto in forza motrice e illuminazione, con dispositivo salvavita. I frutti sono prevalentemente di fabbricazione b-Ticino. È presente antenna TV, con prese in soggiorno e cucina, ed impianto citofonico posto nei pressi della cucina. Per tutti gli impianti descritti è stata riscontrata dichiarazione di conformità. L'acqua potabile è fornita dall'acquedotto, mentre gli scarichi sono indirizzati alla rete fognaria pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] **– proprietà 1/2**

[redacted] **proprietà 1/2**

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale di finitura dell'appartamento e dei vani accessori è buono, come pure la manutenzione. Si evidenzia la necessità di intervenire con la ripresa di impregnante e tinte sulle componenti lignee del tetto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	86,18	€ 1.250,00
Balconi	sup lorda di pavimento	0,25	2,62	€ 1.250,00
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	0,15	0,55	€ 1.250,00
			89,35	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]** di cui al punto **B - Autorimessa**

Il garage è singolo e ricavato nel piano interrato, accessibile sia attraverso una scala esterna, sia mediante la rampa di accesso condominiale con fondo pavimentato in c.a. Il vano presenta forma rettangolare (dimensioni 5,80 x 2,65 m), con altezza media 2,42 m, idoneo alla rimessa di una sola auto. È presente l'impianto di illuminazione. Il serramento di chiusura è costituito da basculante con telaio e tamponamento in lamierato zincato color rosso scuro, ad apertura manuale.

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione è discreto, con qualche segno di risalita di umidità sulla parte muraria.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] **– proprietà 1/2**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buono stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,60	11,18	€ 1.250,00
			11,18	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone, conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, uffici del registro di Pordenone, ufficio tecnico di Cordenons, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Cordenons. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona. Valore del parametro medio della zona per beni immobili residenziale abitativi in condizione di conservazione normale oscilla tra i 900 ed i 1.450 euro per metro quadro. Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone Catasto di Pordenone.

Divisione in più lotti.

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza di una rilevante complementarietà economica tra la parte abitativa e l'autorimessa. L'odierna esigenza di un ricovero per l'autovettura e/o per gli eventuali mezzi di trasporto privato risulta spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale. Tale dotazione incide sull'appetibilità del bene, facendo apprezzare un discreto aumento di valore dello stesso.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e mes-

so in vendita in lotti distinti.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.687,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Vani principali	86,18	€ 1.250,00	€ 107.725,00
Balconi	2,62	€ 1.250,00	€ 3.275,00
Locale tecnico	0,55	€ 1.250,00	€ 687,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 111.687,50
Aggiunte e/o detrazione	€ 0,00
Valore corpo	€ 111.687,50
Valore complessivo intero	€ 111.687,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.687,50

B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.975,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa	11,18	€ 1.250,00	€ 13.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.975,00
Valore corpo			€ 13.975,00
Valore complessivo intero			€ 13.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.975,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A/2]	89,35	€ 111.687,50	€ 111.687,50
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	11,18	€ 13.975,00	€ 13.975,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.849,38

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € //,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): **€ 104.000,00**

Data generazione:
10-06-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini