

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE

IN DATA 13 GENNAIO 2025 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

C O P I A

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:30

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

I N T E G R A Z I O N I

variazione catastale
aggiornamento provvedimenti edilizi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it



La presente è resa a seguito:

a) dell'avvenuta variazione catastale, pertanto l'attuale consistenza viene ad assumere la registrazione presso gli atti catastali come sotto descritto in carattere "rosso" su capitolo INDICE SINTETICO;

b) integrazione dei titoli edilizi in quanto, dopo una verifica del rapporto di valutazione, si è riscontrata la non descrizione di alcuni provvedimenti la cui documentazione è stata comunque allegata:

pertanto le pagine da 19 a 29 sino "Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia" vengono sostituite come a seguito ovvero da pagina 4 a pagina 15:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Villa Varda, 4 - capoluogo - Brugnera (PN) - 33070

Descrizione zona: vedasi relazione generale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: [REDACTED]

comune di Brugnera

catasto fabbricati:

foglio 23, particella 517 sub 1 indirizzo via Villa Varda, 4, piano S1-T-1-2-3, categoria D/2,

rendita € 51.988,70,

insistente su di una pertinenza della superficie catastale di mq. 12.614,00 quale Ente Urbano.





Si allega in copia:

- elaborato PREGEO rivolto all'aggiornamento mappale;
- elaborato nuove planimetrie catastali e relative attestazioni di avvenuta registrazione;
- visura catastale aggiornata.





PROVVEDIMENTI EDILIZI

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ambito 4 Brugnara

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1989 al n. di prot. 12303

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 7/16/89

NOTE: L'intervento è stato oggetto di:

a) Delibera Consigliare n° 216 del 21-11-1989 ravvisata legittima del C.P.C.

in data 03-01-1991 n° 27443

b) b) Convenzione urbanistica a rogiti notaio prof. Pietro Buscio già di Sale, ricevuta in data 31-10-1990 rep. n° 76688 racc. 14824, dati registrazione non desumibili, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Portofino in data 30-11-1990 ai n.ri RG. 13708 RP 10713 di formalità.

c) L'inizio dei lavori è avvenuto il 31 dicembre 1990.

d) Con nota del 08-01-1993 l'Ufficio Tecnico Comunale attesta l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione fatta eccezione della piantumazione autorizzando lo svincolo parziale della fidejussione.

e) Con autorizzazione prot. n° 12847 del 10-12-1992 la società [REDACTED]

[REDACTED] viene autorizzata alla piantumazione delle aree pubbliche



poste all'interno dell'ambito di lottizzazione 4 di Brugnera.

- f) Con atto ricevuto da notaio Pietro Buscio già di Sacile in data 08-03-1994 rep. n° 95143, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 30-03-1994 ai n. ri RG 3420 RP 2688 di formalità viene assolto l'obbligo di cui all'art. 5 della convenzione (punto b) - cessione delle aree
- Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta il collaudo delle opere come previsto dall'art. 9 della convenzione di cui alla lettera b) superiore.



Numero pratica: 002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1989 al n. di prot. 12692

Rilascio in data 06/11/1990 al n. di prot. 6/18/89



Numero pratica: 003

Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1992 al n. di prot. 357

Rilascio in data 14/04/1992 al n. di prot. 2/1/92





Numero pratica: 004

Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: lavori di costruzione di un albergo-ristorante

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/09/1992 al n. di prot. 9815

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 6/16/92

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1993 al n. di prot. 6/18/89-2/1/92-6/16/92

NOTE:

La certificazione di agibilità non comprende l'uso delle due sale poste al piano primo ed al piano interrato indicate come "sale per le feste banchetti" e "sala riunioni e convegni" in quanto è necessaria la licenza di cui all'art. 80 del T.U.

della legge di P.S., vedasi nota Sindacale del 18-01-1993. Il certificato di agibilità

è stato rilasciato in funzione di:

- collaudo statico è stato depositato presso i SSTT Regionali Friuli Venezia Giulia in data 16-07-1992 ai sensi della L.R. n° 27/1988, a seguito della denuncia opere strutturali annotata al n° 10517 del 10-06-1991 e successiva variante del 13-05-1992;
- dichiarazioni varie relative all'agibilità;
- certificazione di prevenzione incendi;
- verbale della commissione provinciale di vigilanza

Numero pratica: 005

Intestazione:





Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione ingresso principale e sistemazione aree verdi e parcheggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 25/05/1992 al n. di prot. 5032

NOTE: in atti non sussistono:

- autorizzazione ex provincia di Pordenone
- comunicazione di inizio e termine lavori
- eventuale agibilità o in alternativa certificazione di regolare esecuzione



Numero pratica: 006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di sei insegne luminose monofacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot. 10676

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 10676

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR



Numero pratica: 007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991





Per lavori: costruzione di piscina per albergo-ristorante [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot. E-99-2007



Numero pratica: 008

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

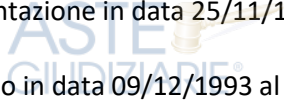


Per lavori: installazione di due insegne luminose bifacciali esternamente all'esercizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/1993 al n. di prot. 12055

Rilascio in data 09/12/1993 al n. di prot. 12055



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non sussiste autorizzazione ex provincia di Pordenone essendo installate lungo asse viario provinciale ora EDR



Numero pratica: 009

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia



Per lavori: costruzione di spogliatoi ed un chiosco al servizio della piscina ed altre opere

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10101

Rilascio in data 21/06/2007 al n. di prot. AUT/15/2007



Abitabilità/agibilità in data 11/09/2007 al n. di prot. AGIB/10/2007





NOTE: Non sussiste deposito strutturale e relativo collaudo di cui alla L.R. n° 27 del 1988 avente ad oggetto gli spogliatoi, bagno e chiosco.

L'agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di collaudo strutturale debitamente depositato presso i SSTT Regionale in data 17-07-2007 al n° 742/07, tale collaudo non ha per oggetto gli spogliatoi i bagni e chiosco;
- Dichiarazione di conformità art. 9 legge 46/90 impianto idraulico.



Numero pratica: 010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: Costruzione di porzione di recinzione interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2008 al n. di prot. 0000490

Rilascio in data 10/01/2008 al n. di prot. E/4/2008

NOTE:

- comunicazione di fine lavori avvenuta il 12.03.2008;
- certificato di collaudo finale del 21.04.2008



Numero pratica: 011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: montaggio casetta n legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2010 al n. di prot. 0007921





Rilascio in data 14/05/2010 al n. di prot.



Numero pratica: 012

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: difformità alla concessione edilizia n° 2/1/1992 del 14-010-1992

Oggetto: Sanatoria art. 80 L.R. n° 19/2009

Presentazione in data 27/07/2010 al n. di prot. 011886

Rilascio in data 27/07/2010 al n. di prot. E-202-2010 Pos Arch. 2010/119



Numero pratica: 013

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 17 L.R. 19/2009

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 0012080

Rilascio in data 30/07/2010 al n. di prot. E-208-2010



Numero pratica: 014

Intestazione:

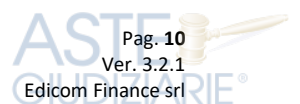
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: lavori vari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2010 al n. di prot. 0013686

Rilascio in data 07/09/2010 al n. di prot. non desumibile





Numero pratica: 015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante a DIA del 07-10-2010

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di un locale al piano interrato da foyer-sala di rappresentanza a locale adibito per riunioni - trattenimento e simili art. 8.4 DM 09-04-1994

Oggetto: manutenzione straordinaria



Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 16509

Rilascio in data 28/10/2010 al n. di prot. E-283-2010

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2010 al n. di prot. E-283-2010; AGIB/35/2010

NOTE:

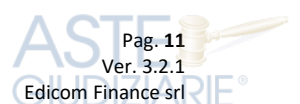
La DIA è stata integrata in data 07-09-2010 inserendo in particolare i parcheggi.

L'agibilità ha per oggetto i seguenti titoli:

- D.I.A. 27.07.2010 prot. 11886 prat. ed. E-202-2010 arch. 2010/119
- D.I.A. 07.09.2010 prot. 13686 prat. ed. E-208-2010 arch. 2010/119
- D.I.A. 28.10.2010 prot. 16509 prat. ed. E-283-2010 arch. 2010/119

inoltre è stata rilasciata in funzione di:

- Certificato di Prevenzione Incendi pratica VVF n° 97293 del 14-01-2008 prot 14454;
- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto elettrico;
- Dichiarazione rispondenza DM 37/2008 impianto di rilevazione ed allarme incendi;
- Dichiarazione rispetto barriere architettoniche resa dalla DLL in data 29-10-2010;
- Parere favorevole esame progetto da parte del Comando Vigili del Fuoco





espresso con nota del 25-10-2010 prot. 16976 pratica 97293



Numero pratica: 016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2020 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 11/02/2020 al n. di prot. 2020/19

NOTE: Non sussiste certificazione di fine lavori



7.1 Conformità edilizia

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) DIFFORMITA' ACCERTATE

A) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- insussistenza del collaudo finale e relativi atti conclusivi previsti dalla legge;

B) PIANO INTERRATO

Le difformità edilizie-urbanistiche edilizi vengono desunte in comparazione alla Denuncia d'Inizio Attività del 28 ottobre 2010 pratica archivio 2010/119 n°

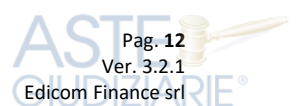
E-283-2010 in atti presso la PA relativamente per quanto riguarda la distribu-

zione interna dei locali e la loro caratteristica, mentre per quanto riguarda di-

mensioni planivolumetriche generali la comparazione avviene in funzione della

Concessione Edilizia in variante n° 2/1/92 del 14 aprile 1992 in atti presso la

PA.

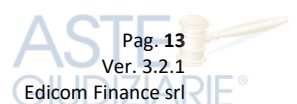




- *autorimessa*: assenza delle finestre d'aerazione lungo la muratura retro; diverso posizionamento del divisorio tra l'autorimessa ed il ripostiglio-magazzino; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,54;

- *locale annesso all'autorimessa*: definito "locale vuoto inutilizzato e non accessibile" di fatto esso è accessibile direttamente dal cavedio e compartimentato con porta REI, in esso sono stoccati materiali vari inutilizzati; insussistenza della pilastratura interna, essendo la soffittatura ad unica campata, comunque già il progetto strutturale disponeva la soluzione come oggi presente; altezza utile di progetto ml. 3,00 di fatto ml. 3,36; diversa tramezzatura in prossimità dell'ingresso;

- *altri locali*: in nessun elaborato di progetto sono riportate le dimensioni delle forometrie che non consentono la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie in particolare nei locali di lavoro e nei locali destinati ad intrattenimento e convegni; altezza utile mt. 3,00 contrariamente alcuni locali presentano altezza utile di ml. 2,70 ed altri, in particolare in quelli destinati ad intrattenimento ove le altezze sono ridotte a seguito di controsoffittature decorative e formazione di livelli diversi in pavimentazione, in questi locali si ha un'altezza variabile da ml. 2,71 a ml. 3,14 mentre il progetto dispone altezza utile costante di ml. 3,00, in particolare la sala conferenze presenta altezza di ml. 3,09 contrariamente al progetto che disponeva altezza di ml. 3,00; in atti non sussiste documento di verifica del rispetto degli standard dei requisiti igienico-sanitari, in atti è depositata la sola relazione previsionale di impatto acustico. - strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo della scala di testata presso il locale vano "inaccessibile", sostituzione di quattro pilastri in asse trasversale in prossimità dei locali "pompe





giardino” e ripostiglio con muratura piena in calcestruzzo;

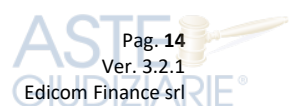
C) PIANO TERRA

- ampliamento dell’area protettiva avanti ingresso;
- installazione di struttura protettiva presso l’ingresso autonomo al ristorante;
- le scale emergenziali ai lati non presentano il pianerottolo intermedio;
- presso il locale “colazioni ” sopralzo della pavimentazione corrente lungo il perimetro rispetto la zona centrale nonché realizzazione di tramezzatura all’angolo ovest della stessa sala formando una zona “privacy”;
- altezze dei locali dovute dalla realizzazione di controsoffittature presumibilmente in carton-gesso al fine di ottenere delle soffittature esteticamente decorative;
- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d’aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- strutture: assenza di calcolo strutturale e quindi deposito presso i SSTT Regionali e relativo collaudo delle recinzioni e delle strutture antistanti gli ingressi;
- variazione della destinazione d’uso dell’ingresso sala riunione in ufficio con contestuale chiusura della porta verso l’esterno.

D) PIANO PRIMO E SECONDO

- in nessun elaborato nessun elaborato di variante sono riportate le dimensioni delle forometrie ed i ricambi d’aria, ove assente la ventilazione naturale, non consentendo la verifica del rispetto delle norme igienico sanitarie;
- Strutture: la scala d’emergenza è stata calcolato in conglomerato cementizio contrariamente è stata realizzata in acciaio.

E) PIANO TERZO Seppur in sezioni e prospetti progettuali si evidenzia la





struttura costituente il “volume tecnico” in nessun elaborato è riportata la pianta nella sua consistenza e configurazione dimensionale, seppur presente in atti strutturali.

2) INTERVENTI IN ASSENZA DI TITOLO

-recinzioni delimitanti la proprietà in particolare insussistenza delle autorizzazioni del passo carraio e del deposito strutturale, comunque da verificare se soggetto o meno;



- autorizzazione passo carraio contermine al parcheggio pubblico lato nord-est;

Note:

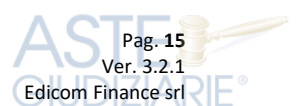
Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

Inoltre, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In questa sede non si è proceduto ad alcuna indagine geognostica del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia





La presente relazione, resa su n° 16 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa e quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- ai legali patrocinatori dell'esecutante



[Redacted]

- al Custode Giudiziario custodigiudiziari.pn@pec.it

[Redacted]

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra congiuntamente all'intera documentazione.



Data generazione:

12 gennaio 2025



L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

