
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc.
Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **144/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434521801
Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] foglio 17, particella 12, subalterno 6, indirizzo Via Codopè n. 97, piano T - 1- 2, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 274 mq, rendita € 387,34

Lotto: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] foglio 17, particella 12, subalterno 7, indirizzo Via Codopè n. 97, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria D/7, rendita € 2.324,06

Bene: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Corpo: Terreno

Categoria: In corso di definizione

Dati Catastali: Intestazione [REDACTED]

[REDACTED], foglio 16, particella 55, indirizzo Via Cornizzai, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria in corso di definizione,

2. Possesso

Bene: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Corpo: Terreno

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

Lotto: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

Bene: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

5. Comproprietari

Beni: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotti: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotti: 003

Corpo: Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Corpo: Terreno

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Laboratorio artigianale e uffici

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Corpo: Terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Codopè n. 97 - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 90.950,00

Prezzo da occupato: € 90.950,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 168.950,00

Prezzo da occupato: € 168.950,00

Bene: Via Cornizzai - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 781.846,00

Prezzo da occupato: € 781.846,00

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Via Codopè n. 97

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive.

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 12, subalterno 6, indirizzo Via Codopè n. 97, piano T - 1 - 2, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 274 mq, rendita € 387,34

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Note: Le unità immobiliari così identificate:

- foglio 17 mappale 12 subalterno 6
- foglio 17 mappale 12 subalterno 7
- foglio 17 mappale 12 subalterno 8

sono state originate dalla variazione catastale di fusione-ampliamento n. C00562.1/1998 del 29.12.1998 con contestuale soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio 17 mappale 12 subalterno 4
- foglio 17 mappale 12 subalterno 5
- foglio 17 mappale 246

quest' ultime precedentemente sono state originate dalla variazione catastale di frazionamento - fusione n. C00486.1/1997 del 27.03.1997 con contestuale soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio 17 mappale 12 subalterno 1
- foglio 17 mappale 12 subalterno 2
- foglio 17 mappale 12 subalterno 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni al secondo piano

Oneri per ottenere la conformità catastale: € 0,00 - non vengono indicati oneri per la regolarizzazione catastale in quanto per procedere alla formazione dei lotti si è reso necessario effettuare una pratica di variazione catastale comprendente il frazionamento dell'unità immobiliare identificata al foglio 17 particella 12 subalterno 6 con scorporo dei vani al piano terra (escluso vano scale) e fusione degli stessi con l'unità immobiliare identificata al foglio 17 particella 12 subalterno 7 con contemporaneo

cambio di destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 15 km

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linee interurbane a 350 m, stazione ferroviaria di Pordenone a 15 km, aeroporto di Treviso a 45 km, aeroporto di Venezia a 65 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20.05.2014 per l'importo mensile di € 380,00, il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Risulta locata solo una parte dell'unità immobiliare (vani al primo piano) per una superficie di circa 104 mq oltre a una porzione non ben definita dell'area scoperta esterna; a parere dello scrivente il canone di locazione mensile di € 380,00 è adeguato alle caratteristiche dell'immobile e risulta superiore all'importo ottenibile utilizzando il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2,5 ÷ 3,5 €/mq x mese).

Contratto: registrato a Pordenone il 07.10.2014 ai nn.669 serie 3t, tipologia 4+4, scadenza 31.05.2018, ultima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30.11.2017, data di rilascio 31.05.2018.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 13.03.2009 ai nn. 57295/25119; iscritto/trascritto a Pordenone in data 17.03.2009 ai nn. 3399/615; importo ipoteca: € 1.560.000,00; importo capitale: € 780.000,00

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito del notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 28.11.2011 ai nn. 25472/16069; iscritto/trascritto a Pordenone in data 29.11.2011 ai nn. 17140/3084; importo ipoteca: € 1.060.000,00; importo capitale: € 530.000,00

- Altra limitazione:

Annotazione a iscrizione del 29.11.2011 ai nn. 17140/3084 a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] derivante da erogazione a saldo; a rogito del notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 29.12.2011 ai nn. 25616/16182; iscritto/trascritto a Pordenone in data 26.01.2012 ai nn. 1451/172

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]; derivante da: verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 25.05.2015 al numero 1191/2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 10.06.2015 ai nn. 7418/5314

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Attestazione Prestazione Energetica: presente
Indice di prestazione energetica: 203,91 kWh/mq per anno
Classe energetica: E

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

da ante ventennio al 05.02.1998

titolare/proprietario: [REDACTED] in forza di atto di divisione a rogito del notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 08.07.1987 ai nn. 40800/24301; registrato a Pordenone in data 23/07/1987 al n. 206; trascritto a Pordenone in data 23.07.1987 ai nn. 7910/6197

dal 05.02.1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [REDACTED] donazione a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 05.02.1998 ai nn. 31832/9017; registrato a Pordenone in data 16.02.1998 al n. 542; trascritto a Pordenone in data 23.02.1998 ai nn. 2148/1601

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 033/A/99 del 27.07.1999

intestazione: [REDACTED] tipo pratica: autorizzazione edilizia; per lavori: manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato ad uso abitazione civile esistente; oggetto: manutenzione straordinaria; presentazione in data 25.05.1999 al n. di prot. 8691/99; rilascio in data 21.01.2000

Pratica n. 99/139 del 21.03.2000

intestazione: [REDACTED] tipo pratica: denuncia di inizio attività; per lavori: variante all'autorizzazione edilizia n. 033/A/99 del 27.07.1999 per modifiche interne e prospettiche; oggetto: variante; presentazione in data 21.03.2000 al n. di prot. 4998

Pratica n. 2000/139 del 26.07.2000

intestazione: [REDACTED] tipo pratica: denuncia di inizio attività; per lavori: variante all'autorizzazione edilizia n. 033/A/99 del 27.07.1999 e alla denuncia di inizio attività n. 99/139 del 21.03.2000 per modifiche interne e prospettiche; oggetto: variante; presentazione in data 26.07.2000 al n. di prot. 13632

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opera realizzata in totale assenza di autorizzazione edilizia
Regolarizzabili mediante: opera non sanabile - si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione al secondo piano di un ulteriore unità abitativa composta da 4 locali (cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da corridoio-disimpegno

Note: in data 24.06.2003 la Ditta Esecutata ha richiesto al comune di Pasiano di Pordenone il rilascio di concessione edilizia per effettuare tali lavori (pratica n. 2003/205); in data 16.04.2004 il Comune ha espresso parere contrario alla domanda suddetta, negando la concessione edilizia, in quanto l'intervento ricade in area di rispetto di allevamento zootecnico

Oneri per ottenere la conformità edilizia: € 10.000,00 - tale importo è da intendersi del tutto indicativo, sarà onere dell'acquirente al momento opportuno valutare e concordare con l'ufficio tecnico del Comune i tempi e modi di intervento. Sono compresi i costi per chiudere al piano terra il varco di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente di cui al lotto 002 "Laboratorio artigianale e uffici"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Altro: il comune di Pasiano di Pordenone (PN) in data 15.03.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato:	variante n. 7 al P.R.G.C.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 23.04.2008
Zona omogenea:	zona O - Mista
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>Destinazioni d'uso</u> Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:</p> <p>a) industriale; b) artigianale; c) direzionale; d) commerciale al minuto, di beni prodotti o lavorati direttamente nel lotto, e anche di beni diversi ove esistente; e) commerciale all'ingrosso, di beni prodotti o lavorati direttamente nel lotto, e anche di beni diversi ove esistente; f) residenziale; g) opera di interesse collettivo industriale, artigianale o commerciale o insuscettibile di localizzazione in zona residenziale.</p> <p>La destinazione d'uso residenziale in area di vecchia fornace di Rivarotta non può superare la percentuale su volume teoricamente edificabile totale del 10%.</p> <p>La destinazione d'uso residenziale é vietata in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero e integrazione fino a 200 m3 di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione, e l'abitazione aggiunta rispetti dall'allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150.</p> <p><u>Indici</u> Le opere rispettano gli indici seguenti:</p> <p>a) indice di fabbricabilità fondiaria, solo per residenza: m3/m2 1, o pari a esistente di tutte le destinazioni d'uso + 200 m3/unità funzionale, l'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità per destinazione</p>

	<p>d'uso residenziale;</p> <p>b) rapporto di copertura: pari a esistente + 200 m²/unità funzionale, il rapporto di copertura non vale per opere di destinazione d'uso residenziale;</p> <p>c) distanza da zone A, B, C, S2, S3, S4 e S5 non funzionale a zona D o H, e da abitazione estranea, in caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso: 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150; 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50; è ammessa distanza minore previo parere dell'Arpa;</p> <p>c bis) distanza di edificio residenziale da zona D3: m 50;</p> <p>d) distanza da strada: 1) provinciale 9: m 20, o pari a esistente; 2) provinciale altra o comunale: m 10, o pari a esistente;</p> <p>e) distanza da confine: 1) per uso produttivo di beni: m 10, o pari a esistente; 2) per uso diverso: 2.1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;</p> <p>f) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;</p> <p>g) altezza: 1) in genere: m 8, o pari a esistente + m 1; 2) a distanza da zone A, B, C, S2, S3, S4 e S5 maggiore di m 100: m 10, o pari a esistente + m 1;</p> <p>h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione e ricostruzione, salvo norma diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1.1) in genere: 1 m²/10 m³, ma non meno di 1 posto auto / unità immobiliare; 1.2) per opera artigianale, commerciale all'ingrosso e industriale: 1 posto auto / 2 addetti; 2) di relazione: 2.1) di Su industriale o artigianale: 10%; 2.2) di Su direzionale: 80%; 2.3) di Sv commerciale al minuto: 2.3.1) in genere: 100%; 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500: 150%; 2.4) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito: 25%; 2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%; 2.5.2) per recupero: 40%; h1) superficie di vendita di esercizio commerciale al minuto, massima: m² 1.500;</p> <p>i) superficie per verde arboreo, privato, nel lotto, preminentemente per schermatura verso spazi pubblici, minima: di superficie fondiaria 10%. La realizzazione di opere incidenti su struttura, funzionalità o aspetto di parte rilevante dell'insediamento, e la costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono subordinate a stipula di convenzione con il Comune o presentazione al Comune di atto unilaterale d'obbligo prevedente garanzia finanziaria per manutenzione del verde arboreo per un decennio.</p> <p>l) superficie utile media di unità immobiliari residenziali: minima m² 150.</p> <p>Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lettera c), possono essere recuperate e integrate fino al rapporto di copertura generalmente previsto, purché non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non rispettandosi le distanze come previste in caso di costituzione,</p>
--	---

	<p>riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.</p> <p><u>Disposizioni particolari</u></p> <p>L'integrazione di edifici esistenti in lotto avente accesso da strada provinciale 9 è comunque subordinata a realizzazione di opere assicuranti scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa.</p> <p>In lotto contiguo a zona diversa sono piantati verso il confine di zona alberi alti almeno 3 metri, in doppia fila, a sesto di 4 metri, o siepe alta almeno 3 metri, a foglia persistente, a densità colma, compatibilmente con stato di fatto e previsioni di legge. Le opere così realizzate concorrono a costituire superficie per verde arboreo e interventi specifici previsti da norme diverse.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Il terreno rientra in area di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 "Limiti da corso d'acqua" (ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'argine del fiume Meduna).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opera a destinazione d'uso residenziale realizzata in area di rispetto di allevamento zootecnico

Regolarizzabili mediante: opera non sanabile - si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione al secondo piano di unità abitativa composta da 4 locali (cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da corridoio-disimpegno

Oneri per ottenere la conformità urbanistica: € 0,00 - non vengono indicati oneri per la regolarizzazione urbanistica in quanto l'intervento necessario ad ottenere la conformità edilizia (ripristino dello stato dei luoghi come da progetto a suo tempo autorizzato) regolarizza pure la parte urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Altro: il comune di Pasianno di Pordenone (PN) in data 15.03.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani fuori terra. L'abitazione si sviluppa su 3 piani (terra, primo e secondo) collegati tra loro da scala interna. Al piano terra è presente vano scale ad uso esclusivo dell'abitazione oltre alla zona uffici relativa all'unità immobiliare di cui al lotto 002 "Laboratorio artigianale e uffici". Il primo piano risulta suddiviso in 4 locali (cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da corridoio-disimpegno. Al secondo piano è stata realizzata, in totale assenza di autorizzazione edilizia, un'ulteriore unità abitativa composta da 4 locali (cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da corridoio-disimpegno. Esiste area scoperta recintata di circa 2.800 mq ad uso non esclusivo, in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 002 "Laboratorio artigianale e uffici".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] iena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa 237 mq
 ubicato ai piani terra, primo e secondo
 costruito in data antecedente al 1° settembre 1967
 ristrutturato nell'anno 2000
 altezza interna dei piani terra e primo di circa 2,63 m
 altezza media del secondo piano di circa 2,75 m
 l'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra
 discreto stato di manutenzione generale
 discrete/normali condizioni generali dell'immobile

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai interpiano	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solaio controterra	tipologia: calcestruzzo condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: polistirene estruso rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
*Pavimentazione esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: discrete
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres e intonaco al civile condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina-soggiorno, camere da letto, ingresso, corridoio materiale: intonaco al civile condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granigliato condizioni: buone

Impianti (per quanto accertabile):

Antenna ricezione televisiva	tipologia: terrestre condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente
Condizionamento	tipologia: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
Fognatura	recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Gas	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente
Telefonico	tipologia: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in ferro condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	119,00	1,00	119,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	118,00	0,50	59,00
				178,00

Accessori:

Area scoperta recintata ad uso non esclusivo	identificata catastalmente al foglio 17 mappale 12 sub 8 sviluppa una superficie complessiva di circa 2.800 mq valore a corpo: € 10.000,00
--	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone (PN)

Osservatorio del Mercato Immobiliare ediz. 2015/2 • Agenzia delle Entrate

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone ediz. 2014-2015 • F.I.M.A.A.

Borsino immobiliare Friuli Venezia Giulia ediz. 2015 • F.I.A.I.P.

8.3 Valutazione corpi:

Parametri medi di zona per destinazione d'uso residenziale - tipologia abitazioni civili

Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate: 650 ÷ 800 €/mq

Operatori locali nel settore immobiliare: 600 ÷ 800 €/mq

Borsino immobiliare F.I.M.A.A.: 600 - 800 €/mq

Borsino immobiliare F.I.A.I.P.: 500 - 800 €/mq

Determinazione valore di mercato

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (650 ÷ 800 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali discrete che portano a considerare accettabile il range di valori proposto.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche simili, delle condizioni dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 700 €/mq.

Detta quotazione rientra nei parametri medi di zona forniti dal Borsino immobiliare F.I.M.A.A. (600 - 800 €/mq) e dal Borsino immobiliare F.I.A.I.P. (500 - 800 €/mq)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti	119,00	€ 700,00	€ 83.300,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	59,00	€ 700,00	€ 41.300,00
Valore corpo			€ 124.600,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 134.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 33.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 90.950,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 90.950,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 90.950,00

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Via Codopè n. 97

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Laboratorio artigianale e uffici.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 17, particella 12, subalterno 7, indirizzo Via Codopè n. 97, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria D/7, rendita € 2.324,06

Derivante da: Variazione del 29.12.1998 n. C00562.1/1998 in atti dal 29.12.1998 - Fusione Ampliamento

Note: Le unità immobiliari così identificate:

- foglio 17 mappale 12 subalterno 6
- foglio 17 mappale 12 subalterno 7
- foglio 17 mappale 12 subalterno 8

sono state originate dalla variazione catastale di fusione-ampliamento n. C00562.1/1998 del 29.12.1998 con contestuale soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio 17 mappale 12 subalterno 4
- foglio 17 mappale 12 subalterno 5
- foglio 17 mappale 246

quest' ultime precedentemente sono state originate dalla variazione catastale di frazionamento - fusione n. C00486.1/1997 del 27.03.1997 con contestuale soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio 17 mappale 12 subalterno 1
- foglio 17 mappale 12 subalterno 2
- foglio 17 mappale 12 subalterno 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi e classamento non corretto

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e parte della zona adibita a uffici e servizi classificata non correttamente in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico)

Oneri per ottenere la conformità catastale: € 0,00 - non vengono indicati oneri per la regolarizzazione catastale in quanto per procedere alla formazione dei lotti si è reso necessario effettuare una pratica di variazione catastale comprendente il frazionamento dell'unità immobiliare identificata al foglio 17

particella 12 subalterno 6 con scorporo dei vani al piano terra (escluso vano scale) e fusione degli stessi con l'unità immobiliare identificata al foglio 17 particella 12 subalterno 7 con contemporaneo cambio di destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 15 km

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linee interurbane a 350 m, stazione ferroviaria di Pordenone a 15 km, aeroporto di Treviso a 45 km, aeroporto di Venezia a 65 km

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01.01.2003 per l'importo mensile di euro 1.517,00 + iva, il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: risulta locata solo una parte dell'unità immobiliare (2 capannoni) per una superficie complessiva di circa 513 mq oltre a una porzione non ben definita dell'area scoperta esterna. A parere dello scrivente il canone di locazione mensile di € 1.517,00 + iva è adeguato alle caratteristiche dell'immobile e risulta superiore all'importo ottenibile utilizzando il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1,5 ÷ 2,5 €/mq x mese).

Contratto: registrato a Pordenone il 28.11.2006 ai nn.1717 serie 3t, tipologia 6+6, scadenza 31.12.2020, ultima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30.06.2020, data di rilascio: 31.12.2020.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 13.03.2009 ai nn. 57295/25119; iscritto/trascritto a Pordenone in data 17.03.2009 ai nn. 3399/615; importo ipoteca: € 1.560.000,00; importo capitale: € 780.000,00

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito del notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 28.11.2011 ai nn. 25472/16069; iscritto/trascritto a Pordenone in data 29.11.2011 ai nn. 17140/3084; importo ipoteca: € 1.060.000,00; importo capitale: € 530.000,00

- Altra limitazione:

Annotazione a iscrizione del 29.11. 2011 ai nn. 17140/3084 a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED], derivante da: erogazione a saldo; a rogito del notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 29.12.2011 ai nn. 25616/16182; iscritto/trascritto a Pordenone in data 26.01.2012 ai nn. 1451/172

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 25/05/2015 al numero 1191/2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/06/2015 ai nn. 7418/5314

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Attestazione Prestazione Energetica: presente
Indice di prestazione energetica: 235,06 kWh/mq per anno
Classe energetica: C
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

da ante ventennio al 05.02.1998

titolare/proprietario: [REDACTED] forza di atto di divisione a rogito del notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 08.07.1987 ai nn. 40800/24301; registrato a Pordenone in data 23/07/1987 al n. 206; trascritto a Pordenone in data 23.07.1987 ai nn. 7910/6197

dal 05.02.1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [REDACTED] forza di atto di donazione a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 05.02.1998 ai nn. 31832/9017; registrato a Pordenone in data 16.02.1998 al n. 542; trascritto a Pordenone in data 23.02.1998 ai nn. 2148/1601

15. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 103/97 del 21.10.1997

Intestazione [REDACTED] tipo pratica: concessione edilizia; per lavori: ampliamento e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso laboratorio artigianale esistente, e costruzione di nuovo magazzino; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 08.07.1997 al n. di prot. 8579/97; rilascio in data 24.02.1998; abitabilità/agibilità in data 01.03.1999 al n. di prot. 337/99

Pratica n. 052/98 del 19.05.1998

Intestazione [REDACTED] tipo pratica: concessione edilizia; per lavori: variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 103/97 del 21.10.1997, per l'ampliamento e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso laboratorio artigianale esistente, e costruzione di nuovo magazzino; oggetto: variante; presentazione in data 13.03.1998 al n. di prot. 3502/98; rilascio in data 07.07.1998; abitabilità/agibilità in data 01.03.1999 al n. di prot. 337/99

Pratica n. 120/98 del 22.12.1998

Intestazione: [REDACTED] tipo pratica: concessione edilizia; per lavori: seconda variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 103/97 del 21.10.1997, a alla prima variante in corso d'opera n. 052/98 del 19.05.1998, per l'ampliamento e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso laboratorio artigianale esistente, e costruzione di nuovo magazzino; oggetto: variante; presentazione in data 09.10.1998 al n. di prot. 14372/98; rilascio in data 07.01.1999: abitabilità/agibilità in data 01.03.1999 al n. di prot. 337/99

Pratica n. 033/A/99 del 27.07.1999

intestazione: [REDACTED] tipo pratica: autorizzazione edilizia; per lavori: manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato ad uso abitazione civile esistente; oggetto: manutenzione straordinaria; presentazione in data 25.05.1999 al n. di prot. 8691/99; rilascio in data 21.01.2000

Pratica n. 99/139 del 21.03.2000

intestazione [REDACTED] tipo pratica: denuncia di inizio attività; per lavori: variante all'autorizzazione edilizia n. 033/A/99 del 27.07.1999 per modifiche interne e prospettiche; oggetto: variante; presentazione in data 21.03.2000 al n. di prot. 4998

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opera realizzata con lievi difformità rispetto al progetto edilizio originario assentito e abusivo mutamento della destinazione d'uso

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e parte della zona adibita a uffici e servizi con destinazione d'uso diversa rispetto a quella prevista nel progetto edilizio originario assentito (residenziale)

Oneri per ottenere la conformità edilizia: € 15.000,00 - tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che il sottoscritto non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità degli abusi o la necessità di ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito, dato che deve valutarsi la situazione edilizia e normativa al momento della presentazione al Comune della domanda di sanatoria edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Altro: il comune di Pasianno di Pordenone (PN) in data 15.03.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	variante n. 7 al P.R.G.C.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 23.04.2008
Zona omogenea:	zona O - Mista
Norme tecniche di attuazione:	<u>Destinazioni d'uso</u> Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) industriale; b) artigianale; c) direzionale; d) commerciale al minuto, di beni prodotti o lavorati direttamente nel lotto, e anche di beni diversi ove esistente; e) commerciale all'ingrosso, di beni prodotti o lavorati

	<p>direttamente nel lotto, e anche di beni diversi ove esistente;</p> <p>f) residenziale;</p> <p>g) opera di interesse collettivo industriale, artigianale o commerciale o insuscettibile di localizzazione in zona residenziale.</p> <p>La destinazione d'uso residenziale in area di vecchia fornace di Rivarotta non può superare la percentuale su volume teoricamente edificabile totale del 10%.</p> <p>La destinazione d'uso residenziale é vietata in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero e integrazione fino a 200 m3 di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione, e l'abitazione aggiunta rispetti dall'allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150.</p> <p><u>Indici</u></p> <p>Le opere rispettano gli indici seguenti:</p> <p>a) indice di fabbricabilità fondiaria, solo per residenza: m3/m2 1, o pari a esistente di tutte le destinazioni d'uso + 200 m3/unità funzionale, l'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità per destinazione d'uso residenziale;</p> <p>b) rapporto di copertura: pari a esistente + 200 m2/unità funzionale, il rapporto di copertura non vale per opere di destinazione d'uso residenziale;</p> <p>c) distanza da zone A, B, C, S2, S3, S4 e S5 non funzionale a zona D o H, e da abitazione estranea, in caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso: 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150; 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50; è ammessa distanza minore previo parere dell'Arpa;</p> <p>c bis) distanza di edificio residenziale da zona D3: m 50;</p> <p>d) distanza da strada: 1) provinciale 9: m 20, o pari a esistente; 2) provinciale altra o comunale: m 10, o pari a esistente;</p> <p>e) distanza da confine: 1) per uso produttivo di beni: m 10, o pari a esistente; 2) per uso diverso: 2.1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;</p> <p>f) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;</p> <p>g) altezza: 1) in genere: m 8, o pari a esistente + m 1; 2) a distanza da zone A, B, C, S2, S3, S4 e S5 maggiore di m 100: m 10, o pari a esistente + m 1;</p> <p>h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione e ricostruzione, salvo norma diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1.1) in genere: 1 m2/10 m3, ma non meno di 1 posto auto / unità immobiliare; 1.2) per opera artigianale, commerciale all'ingrosso e industriale: 1 posto auto / 2 addetti; 2) di relazione: 2.1) di Su industriale o artigianale: 10%; 2.2) di Su direzionale: 80%; 2.3) di Sv commerciale al minuto: 2.3.1) in genere: 100%; 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m2 400 e m2 1.500: 150%; 2.4) di Su commerciale</p>
--	--

	<p>all'ingrosso e di deposito: 25%; 2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%; 2.5.2) per recupero: 40%; h1) superficie di vendita di esercizio commerciale al minuto, massima: m2 1.500;</p> <p>i) superficie per verde arboreo, privato, nel lotto, preminentemente per schermatura verso spazi pubblici, minima: di superficie fondiaria 10%. La realizzazione di opere incidenti su struttura, funzionalità o aspetto di parte rilevante dell'insediamento, e la costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono subordinate a stipula di convenzione con il Comune o presentazione al Comune di atto unilaterale d'obbligo prevedente garanzia finanziaria per manutenzione del verde arboreo per un decennio.</p> <p>l) superficie utile media di unità immobiliari residenziali: minima m2 150.</p> <p>Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lettera c), possono essere recuperate e integrate fino al rapporto di copertura generalmente previsto, purché non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non rispettandosi le distanze come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.</p> <p><u>Disposizioni particolari</u></p> <p>L'integrazione di edifici esistenti in lotto avente accesso da strada provinciale 9 è comunque subordinata a realizzazione di opere assicuranti scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa.</p> <p>In lotto contiguo a zona diversa sono piantati verso il confine di zona alberi alti almeno 3 metri, in doppia fila, a sesto di 4 metri, o siepe alta almeno 3 metri, a foglia persistente, a densità colma, compatibilmente con stato di fatto e previsioni di legge. Le opere così realizzate concorrono a costituire superficie per verde arboreo e interventi specifici previsti da norme diverse.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Il terreno rientra in area di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 "Limiti da corso d'acqua" (ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'argine del fiume Meduna).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Altro: il comune di Pasianno di Pordenone (PN) in data 15.03.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Laboratorio artigianale e uffici

Unità immobiliare ad uso produttivo costituita da n.3 corpi contigui di cui n. 2 capannoni (identificati in seguito con le lettere A e B) e porzione al piano terra di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani fuori terra (identificata con la lettera C). I corpi A e B sono collegati tra loro da ampie aperture creando un'unica zona adibita alla produzione di circa 460 mq. Il corpo C e una parte del corpo B formano una zona adibita a uffici e servizi di circa 160 mq. Esiste area scoperta recintata di circa 2.800 mq ad uso

non esclusivo, in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 001 "Abitazione e pertinenze esclusive".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa 620 mq
 ubicato al piano terra
 corpo A costruito nell'anno 1999
 corpi B e C costruiti in data antecedente al 1° settembre 1967
 corpo B ristrutturato nell'anno 1999
 corpo C ristrutturato nell'anno 2000
 altezza interna del corpo A di circa 5,50 m
 altezza interna del corpo B di circa 4,30 m
 altezza interna del corpo C di circa 2,63 m
 l'intero fabbricato relativo al corpo A è composto da singolo piano fuori terra
 l'intero fabbricato relativo al corpo B è composto da singolo piano fuori terra
 l'intero fabbricato relativo al corpo C è composto da n. 3 piani fuori terra
 discreto stato di manutenzione generale
 discrete/normali condizioni generali dell'immobile

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura corpo A	tipologia: singola falda materiale: acciaio condizioni: buone
Copertura corpo B	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone
Copertura corpo C	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai controterra corpi A e B	tipologia: calcestruzzo condizioni: discrete
Solaio controterra corpo C	tipologia: calcestruzzo condizioni: discrete
Solai interpiano corpo C	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali corpo A e B	materiale: acciaio condizioni: discrete
Strutture verticali corpo C	materiale: muratura condizioni: discrete
Travi corpi A e B	materiale: acciaio condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
----------	---

Infissi esterni zona produzione	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi esterni zona uffici e servizi	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni zona uffici e servizi	tipologia: a battente materiale: legno tamburato o alluminio condizioni: discrete
Manto di copertura corpi A e B	materiale: pannelli sandwich il lamiera grecata coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: discrete
Manto di copertura corpo C	materiale: tegole in cotto condizioni: discrete
Pareti esterne corpo A	materiale: blocchi in cls alleggerito coibentazione: inesistente rivestimento: faccia a vista condizioni: buone
Pareti esterne corpo B	materiale: blocchi in cls alleggerito coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pareti esterne corpo C	materiale: muratura di mattoni coibentazione: polistirene estruso rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavimentazione esterna	materiale: calcestruzzo e mattonelle in gres condizioni: discrete
Pavimentazione interna zona produzione	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Pavimentazione interna zona uffici e servizi	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portoni di ingresso pedonali zona produzione	numero: 2 tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso carrabile zona produzione	ubicazione: prospetto sud-ovest tipologia: doppia anta scorrevole materiale: alluminio condizioni: buone
Portone di ingresso carrabile zona produzione	ubicazione: prospetto sud-est tipologia: anta scorrevole con porta pedonale materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento zona uffici e servizi	ubicazione: bagni e antibagni materiale: piastrelle e intonaco al civile

Rivestimento zona uffici e servizi
 condizioni: **buone**
 ubicazione: **uffici e ingresso-corridoio**
 materiale: **intonaco al civile**
 condizioni: **buone**

Impianti (per quanto accertabile):

Antenna televisiva tipologia: **non presente**

Antifurto tipologia: **non presente**

Antincendio tipologia: **non presente**

Aria compressa tipologia: **con tubazioni a vista**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Citofonico tipologia: **audio**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Condizionamento tipologia: **non presente**

Elettrico zona produzione tipologia: **con tubazioni a vista**
 tensione: **230V-400V**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità presente**

Elettrico zona uffici e servizi tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **230V**
 condizioni: **buone**
 conformità: **dichiarazione di conformità presente (parziale)**

Energia solare tipologia: **non presente**

Fognatura recapito: **fossa biologica**
 ispezionabilità : **sufficiente**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Gas tipologia: **non presente**

Idrico zona produzione tipologia: **con tubazioni a vista**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Idrico zona uffici e servizi tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Telefonico zona uffici e servizi tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Termico zona produzione tipologia: **autonomo - generatore di aria calda**
 alimentazione: **gasolio**
 condizioni: **in disuso**
 conformità: **dichiarazione di conformità presente**

Termico zona uffici e servizi tipologia: **autonomo - pompa di calore**
 alimentazione: **elettricità**
 diffusori: **termoconvettori**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **dichiarazione di conformità presente (parziale)**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Zona produzione - vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	460,00	1,00	460,00
Zona uffici e servizi - vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	160,00	1,00	160,00
				620,00

Accessori:

Area scoperta recintata ad uso non esclusivo	identificata catastalmente al foglio 17 mappale 12 sub 8 sviluppa una superficie complessiva di circa 2.800 mq valore a corpo: € 10.000,00
--	---

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
 Uffici del registro di Pordenone
 Ufficio tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone (PN)
 Osservatorio del Mercato Immobiliare ediz. 2015/2 • Agenzia delle Entrate
 Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)
 Borsino immobiliare Provincia di Pordenone ediz. 2014-2015 • F.I.M.A.A.

16.3 Valutazione corpi:Parametri medi di zona per destinazione d'uso produttiva - tipologia capannoni industriali

Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate: 300 ÷ 400 €/mq

Operatori locali nel settore immobiliare: 300 ÷ 400 €/mq

Borsino immobiliare F.I.M.A.A.: 300 ÷ 350 €/mq

Determinazione valore di mercato relativamente alla zona produttiva

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (300 ÷ 400 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali discrete che portano a considerare accettabile il range di valori proposto.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche simili, delle condizioni dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 350 €/mq.

Detta quotazione rientra nel parametro medio di zona fornito dal Borsino immobiliare F.I.M.A.A. (300 - 350 €/mq).

Parametri medi di zona per destinazione d'uso terziaria - tipologia uffici

Operatori locali nel settore immobiliare: 600 ÷ 800 €/mq

Borsino immobiliare F.I.M.A.A.: 600 ÷ 800 €/mq

Determinazione valore di mercato relativamente alla zona uffici e servizi

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce un parametro medio di zona per la destinazione d'uso terziaria (tipologia uffici).

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche simili, delle condizioni dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 700 €/mq.

Detta quotazione rientra nel parametro medio di zona fornito dal Borsino immobiliare F.I.M.A.A. (600 - 800 €/mq).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Zona produzione - vani principali e accessori diretti	460,00	€ 350,00	€ 161.000,00
Zona uffici e servizi - vani principali e accessori diretti	160,00	€ 700,00	€ 112.000,00
Valore corpo			€ 273.000,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 283.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 283.000,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 99.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 15.000,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 168.950,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 168.950,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 168.950,00

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Via Cornizzai

Lotto: 003

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 16, particella 55, indirizzo Via Cornizzai, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria in corso di definizione

Derivante da: variazione del 18.07.2011 n. 52768.1/2011 in atti dal 18.07.2011 (protocollo n. PN181779) - verifica stato attuale unità immobiliare

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 16, particella 55, Ente Urbano, superficie catastale 58.142 mq

Derivante da: tipo mappale del 03.06.2003 n. 68315.1/2003 in atti dal 03.06.2003 (protocollo n. 68315)

Confini: Confina da nord in senso orario con: mappale 43, mappale 87, mappale 215, mappale 216, mappale 214, strada pubblica, mappale 62, strada pubblica, mappale 119, mappale 124, mappale 120, strada pubblica, mappale 44. L'unità immobiliare pignorata circonda interamente il mappale 236

Note: L'unità immobiliare pignorata deriva dalla fusione dei seguenti mappali: 55, 58, 122, 126, 127, 148, 150, 174, 217, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227 (tipo mappale n. 68315.1/2003 del 03.06.2003).

I mappali 221, 222 derivano dal frazionamento del mappale 56 (frazionamento n. 163165.1/2002 del 02.01.2002).

I mappali 223, 224 derivano dal frazionamento del mappale 123 (frazionamento n. 163165.1/2002 del 02.01.2002).

I mappali 225, 226, 227 derivano dal frazionamento del mappale 218 (frazionamento n. 163165.1/2002 del 02.01.2002).

I mappali 217, 218 derivano dal frazionamento del mappale 175 (frazionamento n. 211036.1/2001 del 14.04.2001).

Unità immobiliare in corso di definizione pertanto non è valutabile la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 15 km

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linee interurbane a 350 m, stazione ferroviaria di Pordenone a 15 km, aeroporto di Treviso a 45 km, aeroporto di Venezia a 65 km

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito del notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 28.11.2011 ai nn. 25472/16069; iscritto/trascritto a Pordenone in data 29.11.2011 ai nn. 17140/3084; importo ipoteca: € 1.060.000,00; importo capitale: € 530.000,00

- Altra limitazione:

Annotazione a iscrizione del 29.11.2011 ai nn. 17140/3084 a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] derivante da erogazione a saldo; a rogito del notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 29.12.2011 ai nn. 25616/16182; iscritto/trascritto a Pordenone in data 26.01.2012 ai nn. 1451/172

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 25.05.2015 al numero 1191/2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 10.06.2015 ai nn. 7418/5314

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Unità immobiliari identificate al foglio 16 mappali 55 e 150

da ante ventennio al 02.07.1999

titolare/proprietario: [REDACTED]

dal 02.07.1999 al 09.02.2000

titolare/proprietario: [REDACTED] forza di atto di compravendita a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV) in data 02.07.1999 al n. 249011; trascritto a Pordenone in data 22.07.1999 ai nn. 10511/7394

dal 09.02.2000 al 22.03.2004

titolare/proprietario: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Quaratino Vincenzo di Verona in data 09.02.2000 al n. 105267; trascritto a Pordenone in data 19.02.2000 ai nn. 2321/1686

Unità immobiliare identificata al foglio 16 mappale 175

da ante ventennio al 05.04.2000

titolare/proprietario: [redacted]

dal 05.04.2000 al 22.03.2004

titolare/proprietario: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Jus Romano di Pordenone in data 05.04.2000 al n. 71909; trascritto a Pordenone in data 27.04.2000 ai nn. 5737/4115.

Unità immobiliare identificata al foglio 16 mappale 148

da ante ventennio al 02.06.2000

titolare/proprietario: [redacted]

dal 02.06.2000 al 22.03.2004

titolare/proprietario: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Jus Romano di Pordenone in data 02.06.2000 ai n. 73121; trascritto a Pordenone in data 21.06.2000 ai nn. 8614/6171

Unità immobiliari identificate al foglio 16 mappali 58, 122, 126, 127, 174, 221, 222, 223, 224

da ante ventennio al 15.03.2002

titolare/proprietario: [redacted]

dal 15.03.2002 al 22.03.2004

titolare/proprietario: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Jus Romano di Pordenone in data 15.03.2002 al n. 87843; trascritto a Pordenone in data 29.03.2002 ai nn. 5511/4024

Unità immobiliare identificata al foglio 16 mappale 55 derivante dalla fusione dei precedenti mappali: 55, 58, 122, 126, 127, 148, 150, 174, 217 (ex175), 221, 222, 223, 224, 225 (ex175), 226 (ex175), 227(ex175)

dal 22.03.2004 al 12.11.2008

titolare/proprietario: [redacted] in forza di trasformazione di società a rogito del notaio Salvatore Lorenzo di Verona in data 22.03.2004 al n. 2178; trascritto a Pordenone in data 10.04.2004 ai nn. 4041/6063

dal 12.11.2008 al 13.03.2009

titolare/proprietario: [redacted] in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Pordenone in data 12.11.2008 al n. 904; trascritto a Pordenone in data 04.12.2008 ai nn. 19589/13172.

dal 13.03.2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 13.03.2009 ai nn. 57296/25120; registrato a Pordenone in data 18.03.2009 ai nn. 2882/1T; trascritto a Pordenone

in data 20/03/2009 ai nn. 3717/2550

23. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 041/2001 del 19.04.2001

Intestazione: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] in data 12.06.1946 in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della ditta [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] tipo pratica: concessione edilizia; per lavori: opere di urbanizzazione primaria di cui al P.R.P.C. di iniziativa pubblica "Zona O ex fornace di Rivarotta" e alla relativa lottizzazione dell'area; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 01/02/2001 al n. di prot. 2064/01; rilascio in data 08/05/2001

23.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

Altro: il comune di Pasiàno di Pordenone (PN) in data 15.03.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

23.2 Conformità urbanistica:

Il comune di Pasiano di Pordenone (PN) in data 11.03.2016 ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno pignorato

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Particolareggiato "Zona O ex fornace di Rivarotta"
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 31 del 06.10.1997
Zona omogenea:	zona O - Mista
Norme tecniche di attuazione e indici:	In allegato norme di attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato
Immobile soggetto a convenzione:	urbanistica
Estremi delle convenzioni:	atto di convenzione a rogito del notaio Jus Romano di Pordenone in data 01.08.2000 ai nn. 74591/12670; registrato a Pordenone in data 10.08.2000 ai nn. 3305/I; trascritto a Pordenone in data 08.08.2000
Obblighi derivanti:	La convenzione prevedeva l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, illuminazione, fognature, distribuzione elettrica, linee telefoniche, distribuzione idrica) a carico dei proprietari dei terreni e la cessione al Comune delle aree da destinare a strade, verde e parcheggi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Il terreno rientra in area di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 "Limiti da corso d'acqua" (ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'argine del fiume Meduna).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	Il terreno rientra in area di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 "Limiti da corso d'acqua" (ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'argine del fiume Meduna). Con

decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 luglio 2011 è stato approvato il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Livenza P.A.I.L. (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie generale n. 32 del 08.02.2012) e con delibera del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 19.11.2015 è stata adottata la 1^a variante del piano stesso, in regime di salvaguardia fino ad approvazione definitiva. Il succitato Piano approvato e la variante adottata con le corrispondenti misure di salvaguardia, ricomprendono il terreno pignorato nella classe P2 Area a pericolosità idraulica e geologica media. Considerata la suddetta classificazione dell'area, tutti i nuovi interventi o attività consentite devono essere tali da: - mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque; - non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata; - non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione; - non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità; - mantenere o migliorare le condizioni esistenti di equilibrio dei versanti; - migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio; - non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata; - non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide; - minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica o geologica. In detta area classificata pericolosa è vietato: - eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi; - realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali; - occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini; - impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini; - realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologica media P2 l'attuazione dello strumento urbanistico vigente alla data di adozione del progetto di Piano è subordinata, alla verifica, da parte dell'Amministrazione comunale, della compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano. Per le aree classificate a pericolosità idraulica e geologica media P2 l'Amministrazione comunale, nel modificare le previsioni degli strumenti urbanistici generali, deve prendere atto delle condizioni di pericolo riscontrate dal Piano e pertanto la nuova disciplina dell'uso del territorio deve prevedere la non idoneità per nuove zone di espansione urbanistica comunque denominate (residenziali, commerciali, artigianali, industriali o per servizi) e per l'ampliamento ovvero l'incremento della potenzialità insediativa delle zone territoriali omogenee rispetto a quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente piano; fanno eccezione, e sono dunque da ritenersi idonee, le nuove

	<p>zone di espansione per servizi che non prevedano parcheggi o la realizzazione di volumetrie edilizie. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologica media P2 può essere consentita la realizzazione di interventi a carico di edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone solo se costituenti ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti. In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità, nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologica media – P2 non può comunque essere consentita la realizzazione di: - impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi e speciali, così come definiti dall'art. 184 del D. Lgs. 152/2006; - impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane; - nuovi stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334; - nuovi depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allegato I del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334. Per gli stabilimenti, impianti e depositi esistenti alla data di adozione del progetto di Piano sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del presente piano, la riduzione del grado di pericolosità. In relazione alle caratteristiche idrodinamiche proprie del torrente Meduna in regime di piena, a margine delle relative tratte arginate, per una fascia di 30 metri misurata dal piede esterno dell'argine, non sono consentite nuove edificazioni o cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico urbanistico.</p>
--	---

Si dichiara la conformità urbanistica

Altro: il comune di Pasiano di Pordenone (PN) in data 15.03.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica

Descrizione: di cui al punto Terreno

Terreno ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona O - Mista, interna a perimetro di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica denominato "Zona O ex fornace di Rivarotta", adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 23.06.1992 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 06.10.1997.

Per il terreno pignorato pertanto valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche previste nel Piano Regolatore Particolareggiato approvato.

Per l'attuazione di tale Piano i proprietari dell'area hanno stipulato e sottoscritto convenzione urbanistica con il comune di Pasiano di Pordenone con atto a rogito del notaio Romano Jus di Pordenone in data 01.08.2000 ai nn. 74591/12670, registrato a Pordenone in data 10.08.2000 al n. 3305 mod. I, trascritto a Pordenone in data 08.08.2000 ai nn. 11305/8098.

La convenzione prevedeva l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi,

illuminazione, fognature, distribuzione elettrica, linee telefoniche, distribuzione idrica) a carico dei proprietari dei terreni e la cessione al Comune delle aree da destinare a strade, verde e parcheggi; tali opere risultano eseguite quasi completamente, come da progetto di cui alla concessione edilizia n. 041/2001 del 19.04.2001 e da certificato di collaudo parziale del 04.07.2005. Attualmente esse si presentano in condizioni di abbandono e degrado dovute ad una trascurata manutenzione.

Sul terreno insistono i seguenti fabbricati:

- 1) Ex mappale 55 - vecchio fabbricato delle fornaci di Rivarotta semidistrutto da un incendio nel 1994 e da un recente crollo provocato da evento atmosferico; attualmente è esistente solo una parte della muratura perimetrale realizzata in mattoni pieni. L'edificio riveste un particolare interesse storico-architettonico, definito "un monumento di archeologia industriale" dal Piano Regolatore Particolareggiato, le cui norme di attuazione prevedono il mantenimento con possibilità di interventi di ampliamento del piano terra e recupero dei piani superiori con l'utilizzo di materiali compatibili con l'esistente, permettono la demolizione delle sole superfetazioni.
- 2) Ex mappale 174 fabbricato ad uso abitativo elevato su n. 3 piani fuori terra, con caratteristiche costruttive tradizionali: struttura portante in mattoni, solai di piano in legno, tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi; attualmente si presenta in condizioni di degrado dovute ad una trascurata manutenzione che si protrae da diversi anni, si evidenziano crolli e dissesti diffusi sul tetto. Le norme di attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato prevedono il mantenimento con possibilità di interventi di carattere manutentivo o ristrutturazione senza aumento del volume esistente.
- 3) Esistono inoltre altri fabbricati in pessimo stato di conservazione e in gravi condizioni di precarietà statica, per i quali le norme di attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato prescrivono la demolizione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa 58.142 mq
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante
 tessitura prevalente medio impasto
 sistemazioni agrarie non presenti
 sistemi irrigui non presenti
 colture erbacee ed arboree non presenti
 selvicolture non presenti
 mediocre stato di manutenzione generale

Calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno e opere di urbanizzazione principale	superficie reale lorda	58.142,00	1,00	58.142,00
				58.142,00

Accessori:

Fabbricato ex mappale 174	valore a corpo: € 40.000,00
---------------------------	-----------------------------

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone (PN)

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone ediz. 2014-2015 • F.I.M.A.A.

24.3 Valutazione corpi:Determinazione valore di mercato

Ai fini della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche e dello stato di conservazione degli edifici insistenti sull'area, delle opere di urbanizzazione primarie realizzate e delle loro condizioni, di quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (destinazione d'uso, norme di attuazione, potenzialità edificatorie) e dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza (la classificazione dell'area a pericolosità idraulica e geologica media P2 costituisce un vincolo rilevante ai fini della realizzazione delle opere previste dal Piano Regolatore Particolareggiato).

In considerazione inoltre dell'attuale stasi del mercato immobiliare, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di €/mq 20,00 per il terreno e le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato ex mappale 174 date le condizioni di degrado è stato stimato a corpo € 40.000,00. Non è stato attribuito valore ai restanti fabbricati dato il loro pessimo stato di conservazione e le gravi condizioni di precarietà statica.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno e opere di urbanizzazione principale	58.142,00	€ 20,00	€ 1.162.840,00
Valore corpo			€ 1.162.840,00
Valore accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.202.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.202.840,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 420.994,00
---	--------------

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 781.846,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 781.846,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 781.846,00

ALLEGATI

Lotti 001 002 003 - Certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori
 Lotti 001 002 003 - Variante n. 7 al P.R.G.C. norme di attuazione
 Lotti 001 002 003 - Variante n. 7 al P.R.G.C. zonizzazione
 Lotti 001 002 - Atto di donazione a rogito notaio Maria Luisa Sperandeo ai nn.31832/9017 del 05.02.1998
 Lotti 001 002 - Autorizzazione edilizia n. 033-A-99 del 27.07.1999
 Lotti 001 002 - Denuncia di inizio attività n. 99-139 del 21.03.2000
 Lotti 001 002 - Estratto di mappa
 Lotto 001 - Contratto di locazione
 Lotto 001 - Denuncia di inizio attività n. 2000-193 del 26.07.2000
 Lotto 001 - Diniego alla domanda di rilascio di concessione edilizia - pratica edilizia n. 2003-205
 Lotto 001 - Documentazione fotografica
 Lotto 001 - Elaborato grafico planimetrico
 Lotto 002 - Concessione edilizia n. 052-98 del 19.05.1998
 Lotto 002 - Concessione edilizia n. 103-97 del 21.10.1997
 Lotto 002 - Concessione edilizia n. 120-98 del 22.12.1998
 Lotto 002 - Contratto di locazione
 Lotto 002 - Documentazione fotografica
 Lotto 002 - Elaborato grafico planimetrico
 Lotto 002 - Permesso di agibilità di laboratorio e magazzino artigianale del 01.03.1999
 Lotto 003 - P.R.P.C. norme di attuazione

Lotto 003 - P.R.P.C. suddivisione in lotti, zonizzazione, viabilità e dati metrici
Lotto 003 - Atto di compravendita a rogito notaio Maria Luisa Sperandeo ai nn.57296/25120 del 13.03.2009
Lotto 003 - Atto di convenzione urbanistica a rogito notaio Romano Jus ai nn.74591/12670 del 01.08.2000
Lotto 003 - Certificato di destinazione urbanistica
Lotto 003 - Concessione edilizia n. 041-2001 del 19.04.2001
Lotto 003 - Documentazione fotografica
Lotto 003 - Elaborato planimetrico
Lotto 003 - Estratto di mappa
Lotto 003 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza
Lotto 003 - Verbale di visita relazione e certificato di collaudo parziale del 04.07.2005
Lotto 003 - Visura storica per immobile catasto fabbricati
Lotto 003 - Visura storica per immobile catasto terreni

Pordenone, 9 maggio 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannuccelli