

TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/13

PROMOSSA DA : Banca Popolare di Puglia e Basilicata con sede in Matera C.F. 00604840777  
rappresentato in giudizio dallo studio legale Santarossa & Associati

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Il sottoscritto arch Tiziano Dainese Iscritto all' Albo degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone al n. 320 Iscritto all' albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone in ottemperanza ai quesiti posti nel verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore ricevuto in data 4 ottobre 2013 redige la seguente perizia di stima per i beni di cui all'esecuzione immobiliare 74/13 del Tribunale di Pordenone

## QUESITO

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed acquisisca l'atto di provenienza.
- 2) Descriva, previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superfici lorda commerciale in mq., confin (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Alleghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copie delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione

- 7) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente il pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto. (analizzando il canone pattuito dal debitore - locatore e del locatario) in base ai parametri di mercato( l'art. 2923 c.c.esclde l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al " giusto " canone);
- 8) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente della relativa richiesta.
- 9) Indichi la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo.
- 10) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica ( ACE/APE) provvedendo, in mancanza ad acquisire la relativa certificazione ( anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) acquisisca presso il comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta ( acquisendo presso la cancelleria del tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse)
- 14) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate anche senza il consenso del proprietario;

- 15) Dica , nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro ;In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento , e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice , sentite le parti, proceda alla conseguente pratica anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale e proceda in caso contrario alla stima per l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dell'art.846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078 fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile ( in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo , con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale con eventuale vendita dell'intero.
- 16) Determini il valore dell'immobile presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio , considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ) non opponibile alla procedura se disposta con documento successivo alla data di trascrizione del pignoramento sempre opponibile se anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( in questo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà) ed applicato al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfettaria del 25% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale reale dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni , di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo ( industriale o artigianale ) potrà essere applicata una riduzione fino al 35 % in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato.

## OGGETTI DELLA STIMA

- Unità negoziale 1** Piena proprietà di ente urbano , porzione di scoperto in prossimità di abitazione privata recintata in localita Tiezzo di Azzano Decimo
- 1.1 catasto fabbricati Foglio 17 particella 1217 Azzano Decimo via Piave
  - 1.2 catasto fabbricati Foglio 17 particella 1219 Azzano Decimo via Piave
- Unità negoziale 2** Proprietà per 1/3 Edificio ad uso commerciale / ristorazione con scoperto di pertinenza ad uso giardino e parcheggio
- 2.1 catasto fabbricati Foglio 1 particella 284 Pordenone via Claut 2
- Unità negoziale 3** Proprietà per 1/6 Terreni coltivati prospicienti il fiume Fiume in località Tiezzo di Azzano Decimo in prossimità di via Piave
- 3.1 catasto fabbricati Foglio 28 particella 84 Azzano Decimo
  - 3.2 catasto fabbricati Foglio 28 particella 87 Azzano Decimo

### Operazioni peritali preliminari

In risposta ai quesiti 1 e 3, dopo il primo esame della documentazione allegata ai certificati forniti con il conferimento dell'incarico si sono eseguite le seguenti operazioni preliminari di verifica della correttezza e della sua completezza.

Annotazione : Nella documentazione si rileva l'errore di trascrizione riportato all'iscrizione di ipoteca giudiziale riportato come registro particolare n.1391

Mi sono recato presso l'agenzia del territorio e presso l'ufficio del registro di Pordenone per reperire le planimetrie e le visure ipotecarie con i titoli di provenienza ultraventennale degli immobili ed ho richiesto la documentazione al comune di Trieste quale ultimo indirizzo reperibile dell'esecutato , sia al comune di Azzano Decimo e Pordenone per reperire gli atti di matrimonio e separazione, visionando presso la cancelleria civile del Tribunale di Pordenone gli estremi della separazione.

Mi sono quindi recato in più giorni presso l'ufficio tecnico Edilizia Privata del comune di Pordenone per reperire copia delle concessioni e ricostruire la cronologia delle concessioni rilasciate agli immobili edificati rilasciato per l'unità negoziale 2.1 nonché il ritiro del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori, oltre a reperire le informazioni utili a quantificare i possibili ulteriori incrementi di superficie utile che possono incidere sulle stime del bene. Presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di Azzano Decimo ho reperito il certificato di destinazione urbanistica delle unità negoziali 1.1, 1.2, e sono state verificate le possibilità di volumetria residua delle aree di cui alle unità 3.1 e 3.2.

Mi sono infine recato presso l'ufficio del registro di Conegliano-Tv per verificare e ritirare copia del contratto di locazione in essere sempre nell'unità negoziale 2.1 Sono state verificate le misurazioni presenti sugli elaborati reperiti dai progetti presenti nei documenti rinvenuti all'ufficio tecnico di Pordenone. Trovando congrue le misurazioni presenti all'ufficio del territorio e rientranti nelle tolleranze ammesse non si sono eseguiti rilievi topografici dei terreni.

A seguito delle indagini effettuate e dalle risultanze documentali si espone quanto segue.

**Stato Civile dell'esecutato. ( quesito 5)**

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di Azzano Decimo il sig. \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ scegliendo il regime della separazione dei beni in base all.art. 162 secondo comma del C.C. .

- In data 28.11.2007 è stata omologata la separazione consensuale divenuta efficace in data \_\_\_\_\_ 10.12.2007 sottoscritta dalle parti in data 20.11.2007

**Residenza dell'esecutato**

Dagli estratti ottenuti presso il comune di Pordenone si evince che il sig \_\_\_\_\_ è stato cancellato per emigrazione a Trieste in data 6 febbraio 2007

Il comune di Trieste tramite comunicazione inviata a mezzo posta certificata comunica che l'esecutato è stato cancellato per irreperibilità anagrafica.

**Risposta a quesito 6 :**

La presente stima suddivide le unità negoziali in 3 lotti vendibili separatamente .

Di seguito si espongono suddivise per i 3 lotti le risposte ai quesiti 2, 4,7,8,9,10,11,12,13,15 e 16

**Primo Lotto : Unità Negoziale 1.1 e 1.2**

Identificazione presso l'ufficio del territorio  
In comune di AZZANO DECIMO

Catasto fabbricati:

per 1/1

Proprietario

Foglio Mappale	Sub	zona cens.	categoria	Consistenza	rendita	Indirizzo
17	1217		Area urbana	115 mq		Via Piave p.t.
17	1219		Area urbana	18 mq		Via Piave p.t.

### Primo Lotto : Descrizione dell'area

Si tratta di porzioni di scoperto libere da costruzioni ottenuta da frazionamento di precedenti mappali ovvero il mappale 509 da cui è stato frazionato il mappale 1217 ed il mappale 857 da cui è stato frazionato il mappale 1219 probabilmente come riordino e riallineamento del viale di accesso.

### Primo Lotto : Destinazione urbanistica

L'attuale variante n 49 e 62 al PRGC identifica le due aree con zonizzazione B2 a Residenziale di completamento estensive

### Primo Lotto : Estratto delle n.t.a. del piano

#### Art. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2.a" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE

##### 15.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta

##### 15.2 Parametri per l'edificazione

Indice fondiario max 0,8 mc/mq

R. di copertura Q max 35%.

Altezza max 7,5 ml.

N° max piani ft 2.

Distanza dai confini min ml. 5 o a confine con progetto coordinato.

Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile.

Distanza dai fabbricati min ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza.

Distanza dal confine stradale min Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, è consentito l'allineamento su edifici preesistenti, come definiti all'art. 4.2.

Sui lotti fronteggianti la strada statale regionale n°251 o le strade provinciali: ml. 15, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati per nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni; ml. 6, limitatamente agli ampliamenti igienico-sanitari funzionali.

Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso.

##### 15.2.bis Caratteri tipologici

Negli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, sarà consentita esclusivamente la realizzazione di blocchi di edifici costituiti da un massimo di 4 alloggi ciascuno con modalità di aggregazione libera (a schiera, quadrifamiliare, in linea, ecc.).

Tali edifici potranno anche essere collegati tra loro solo al piano terra da volumi accessori.

##### 15.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia "satturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°1534 al PRGC, da realizzarsi una tantum:

-nel limite di mc 150 per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari,

-nel limite di mc 30 per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari.

L'altezza massima H non potrà risultare superiore a quella dell'edificio esistente. L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse

Dall'esame delle concessioni presentate nel ventennio antecedente quando le aree erano inglobate all'interno dell'area contraddistinta al foglio 17 mapp 509 e 857 che sono di seguito riportate:

Conc. Pr. N 78/70-72 del 18.05.82	Abitazione	525 mc
Conc. Pr. N 110/75 del 23.05.75	legnaia	85 mc
Conc. Pr. N 7397 del 10.10.86	nuova ed.	626 mc
Conc. N 30/2 del 22.02.91	aplimento	173 mc

si afferma che le particelle in esame non hanno ulteriore disponibilità edificatoria anche in considerazione delle disposizioni di cui all'art.33 c.1, 2, della legge 19/09

**Primo Lotto : Confini**

Particella 1217 A nord confinano con mapp. 1216 ; a est con mappale 1218; a sud ed ovest con mapp. 790

Particella 1219 A nord confinano con via Piave ; a est con mappale 857; a sud con mapp 1216; ad ovest con mapp. 790

**Primo Lotto : Titoli di provenienza**

**Particella 1217** Costituzione da frazionamento del 30.08.2006 n. 1426.1/2006 in atti dal 30.08.2006 prot. n . PN107018  
 Proprietari  
 proprietario per 1/6  
 proprietaria per 1/6  
 proprietaria per 4/6

ProtocolloTrascrizione a favore del 06.11.2006 Registro particolare 11615.1/2006 Registro generale n. 19764 notaio Guido Bevilacqua repertorio 28858 del 3.10.2006 Atto tra vivi Donazione accettata.  
 Proprietario proprietario per 1/1

**Particella 1219** Costituzione da frazionamento del 30.08.2006 n. 1427.1/2006 in atti dal 30.08.2006 prot. n . PN107018  
 Proprietario proprietaria per 1/1

ProtocolloTrascrizione a favore del 06.11.2006 Registro particolare 11614.1/2006 Registro generale n. 19764 notaio Guido Bevilacqua repertorio 28858 del 3.10.2006 Atto tra vivi Donazione accettata.  
 Proprietario proprietario per 1/1

**Primo Lotto : Obblighi e servitù**

Non risultano prescrizioni o obblighi insistenti nelle aree in esame

**Primo Lotto : Usufrutto**

Non risultano diritti di usufrutto

**Primo Lotto : Vincoli storici ed artistici**

Non risultano vincoli diretti o indiretti ai sensi di quanto previsto dalla L 42/2004

**Primo Lotto : Ipotecche e gravami**

Dalle visure ipotecarie alla data odierna risulta la seguente iscrizione pregiudizievole

-Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo RRII Pordenone Registro particolare n 1931 , Registro generale n 12895 del Tribunale di Pordenone n. rep . 5894 del 15.05.2009 favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata SCPA con sede a Matera c.f 00604840777 importo di € 90.000,00 capitale € 69.805,71.

-Trascrizione contro del 06.05.2013 registro particolare 4552 registro generale 6170 Pubblico ufficiale Tribunale Pordenone rep 269 del 09.03.2013 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

**Primo Lotto : Valutazione commerciale**

Le due piccole aree in esame sono la risultante di un frazionamento di pertinenze residenziali operate per il riallineamento dei confini tra i precedenti mappali. L'estrema esiguità dei lotti inseriti in zonizzazioni urbanistiche consolidate e la loro inclusione all'interno di aree recintate utilizzate come giardino di pertinenza dei proprietari confinanti rende difficile l'appetibilità commerciale da parte di possibili acquirenti al di fuori dei proprietari confinanti.



**Primo Lotto : Stima delle aree**

Aree	Mq	%		€	sommano
1217	115	10	11.5	850	9.775,00 €
1219	18	10	1.8	850	1.530,00 €
<b>totale</b>	<b>133</b>	<b>10</b>	<b>13.3</b>	<b>850</b>	<b>11.305,00 €</b>

**Secondo lotto : Unità Negoziale 2**

Identificazione presso l'ufficio del territorio

In comune di PORDENONE

**Catasto fabbricati**

Proprietario per

1/3

**Comproprietari**

Proprietario

per 1/3

Proprietario per

1/3

Foglio	Mappale	Sub	zona cens.	categoria	Classe	Consistenza	rendita	Indirizzo
1	284			C1	4	384 mq	€ 7.897,77	Via Claut 2 p.t.- 1 p

**Secondo lotto: Descrizione dell'area**

Trattasi di un immobile costruito inizialmente come capannone artigianale con destinazione ad uso officina. Con le diverse modifiche linterne ed esterne apportate si è con il tempo riattato per adattarsi ad una funzione di discoteca prima ed in seguito ristorazione. Si trova in una zona a forte flusso veicolare nel collegamento tra Pordenone ed Aviano. La pertinenza è dotata di un ampio parcheggio ed una porzione di scoperto ad uso giardino con alcune piantumazioni di palme ed arbusti floreali. L'area circostante è connotata da tipici insediamenti della periferia urbana, ben distinti per destinazione urbanistica tra residenziali e produttive. L'area ha un'estensione complessiva di 2980 mq con scoperto di pertinenza esclusiva pari a 2579,5 mq

## Secondo lotto: Destinazione urbanistica

L'attuale previsione del PRGC ha una destinazione per l'area in Zona H2 per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale e rientra nel piano attuativo comunale n.8

### Estratto delle n.t.a. del piano

#### ZONA H2 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPrensORIALE E COMUNALE

##### ATTUAZIONE

Indiretta.

##### DESTINAZIONI D'USO

Commerciale al dettaglio;  
 Commerciale all'ingrosso;  
 Artigianale di servizio;  
 Direzionale;  
 Ricettivo-complementare e alberghiera;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.

Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

##### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

##### INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ut = 4.000 m<sup>2</sup>/ha;  
 H = 15,00 m.

##### PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI

##### A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI AL DETTAGLIO

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

- a) per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 100% della Sv;
- b) per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;
- c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m<sup>2</sup>: 200% della Sv;
- d) per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi: 40% Su dell'edificio;

2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi;

3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme. Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

#### AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

#### PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI

- 80 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> di Su, per attività direzionali ed artigianali di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile;
- 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, per attività ricettivo-complementare e alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

#### DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

#### DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

#### DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

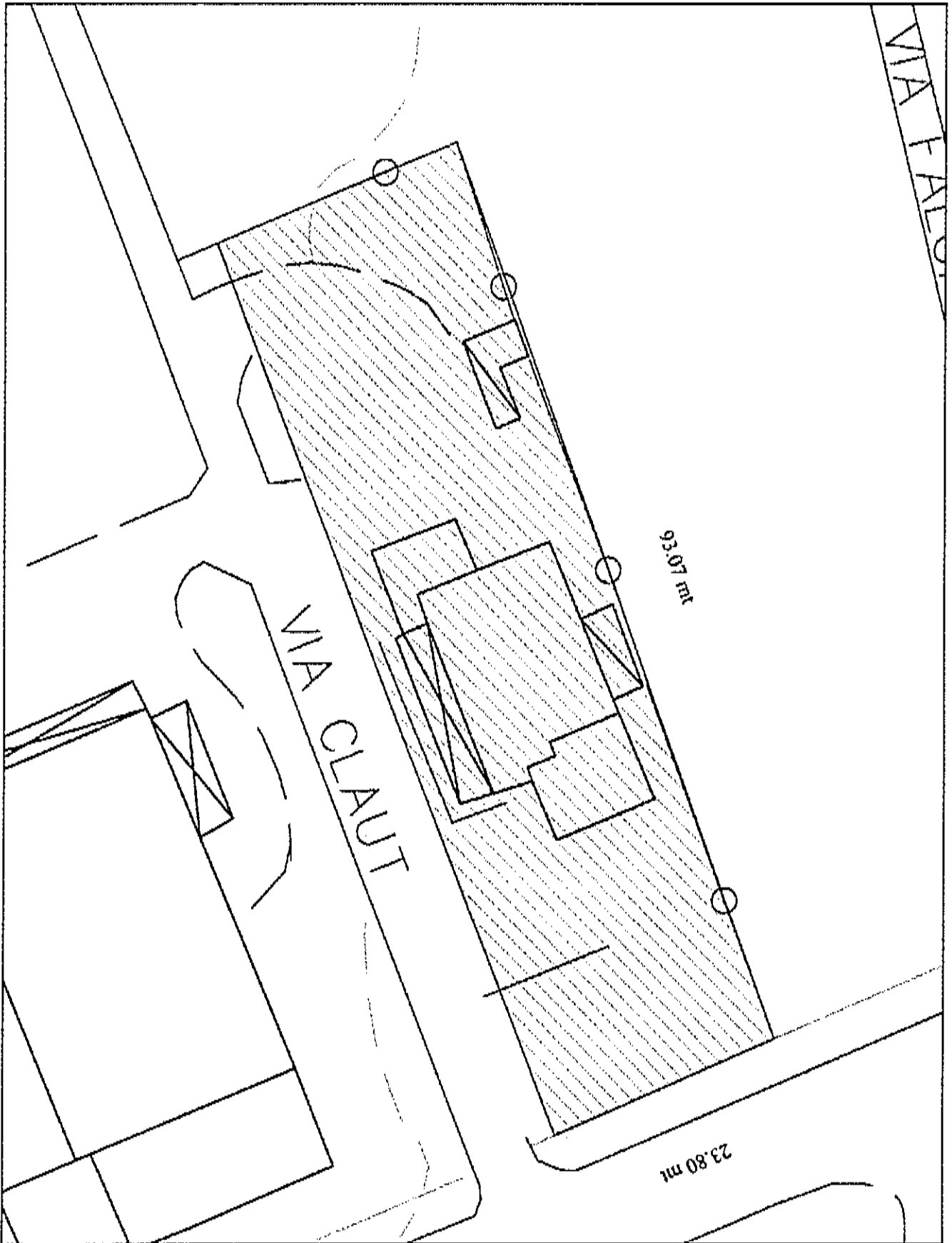
#### PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Una quantità minima pari a 20 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di St va riservata a verde e piantumata; le aree verdi saranno opportunamente accorpate e di libero accesso.

Sulla base delle disposizioni del piano regolatore si individua la seguente possibilità edificatoria subordinata all'approvazione del PAC n 8 per l'edificazione indiretta del comparto .

A) Area totale	2980,00 mq
B) Area soggetta a PAC 8 di pertinenza ( ST)	2.311,68 mq
C) Possibilità edificatoria per l'area ( Ut = 4.000 m <sup>2</sup> /ha )	924,68 mq di Sup. utile
D) Superficie utile già edificata	329,20

**E) Superficie utile edificabile ( C-D) 595,48 mq**



Area utile per il calcolo della superficie territoriale ai fini dei parametri di edificabilità. sc. 1:500

**Secondo lotto: Confini**

A nord confina con foglio 1 mapp. 283 e mapp. 286; a est con via Roveredo; a sud con via Claut ; a ovest con foglio 1 mapp 278

**Secondo lotto: Titoli di provenienza**

ventennio al 26/12/1998 proprietario per 1/1 da ante

Trascrizione a favore del 16.02.2000 Registro particolare 1389 Registro generale n. 1973 . Ufficio del registro repertorio 4/910 del 20.09.1999. Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione per quota di 1/3 da

Proprietari proprietario per 1/3  
proprietaria per 1/3  
proprietaria per 1/3

**Secondo lotto: Obblighi e servitù**

Non risultano prescrizioni o obblighi insistenti nell'area in esame

**Secondo lotto: Usufrutto**

Non risultano diritti di usufrutto di terzi

**Secondo lotto: Vincoli storici ed artistici**

Non risultano vincoli diretti o indiretti ai sensi di quanto previsto dalla L 42/2004

**Secondo lotto: Ipotecche e gravami**

Dalle visure ipotecarie alla data odierna risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli

-Iscrizione di ipoteca volontaria del 26.08.2008 - Registro particolare 2708 registro generale 14161 a favore di [redacted] derivante da concessione a garanzia di cambiali per capitale € 150.000,00 gravante sulla quota di proprietà dell'esecutato.

-Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo RRII Pordenone Registro particolare n 1931 , Registro generale n 12895 del Tribunale di Pordenone n. rep . 5894 del 15.05.2009 favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata SCPA con sede a Matera c.f 00604840777 importo di € 90.000,00 capitale € 69.805,71 gravante sulla quota di proprietà dell'esecutato.

-Trascrizione contro del 06.05.2013 registro particolare 4552 registro generale 6170 Pubblico ufficiale Tribunale Pordenone rep 269 del 09.03.2013 Atto esecutivo o cautelare  
- Verbale di pignoramento immobili

## Secondo lotto: Valutazione commerciale

Immobile commerciale situato in zona appetibile dal punto di vista commerciale, facilmente raggiungibile dal centro urbano e dotata di ampio parcheggio che ne facilita la disponibilità ricettiva. L'area estremamente visibile e posizionata in un'arteria viaria ad alta viabilità e frequenza. La disposizione del fabbricato si presta ad un'utilizzo ad ampio spettro che ne aumenta l'appetibilità commerciale.

Si tratta di un'immobile con buona dotazione degli spazi interni e presenza di vani accessori utili alla gestione di differenti attività e necessità di stoccaggio dei materiali.

Non altrettanto può dirsi delle caratteristiche costruttive e della dotazione del locale. L'ambiente appare modesto nelle tipologie costruttive, con finiture economiche e dotazioni limitate. Va notata l'assenza di impianto di climatizzazione presente solo al piano primo ed il sistema di coibentazione è certamente da migliorare. Dal punto di vista estetico il locale è appare modesto e necessiterebbe di una ristrutturazione che ne valorizzi la capacità attrattiva.

## Secondo lotto: Descrizione della costruzione e situazione concessoria

La situazione catastale rispetta la disposizione planimetrica concessa. Tuttavia dal sopralluogo si sono riscontrate delle difformità che dovranno essere oggetto di nuove pratiche edilizie in sanatoria

L'immobile fu progettato come capannone artigianale come riportato nella concessione n 23574 del 27.12.1982

La variante intervenuta in data 14.05.1985 e la conseguente variante di destinazione d'uso del 23.09.1986 n 13285 resa agibile con la pratica prot. n 40665 del 9.10.1986 ha convertito la destinazione in locale da ballo divenendo in anni più recenti locale di ristorazione. La conformazione attuale è dovuta ad una dia in sanatoria del 12.01.1996 prot. n 37141/94 per sanare un abuso edilizio costituito dalla recinzione cieca che ha recintato il lato d'entrata prospiciente via Claut.

L'attuale distribuzione degli spazi interni è invece dovuta alla dia 176/2007 del 1.03.2007 ed alla seguente variante con prot. 0030826/A del 14.05.2007 ed ad un'ulteriore dia per ristrutturazione del 20.03.2008 n 291/08 che riporta il certificato di agibilità prot. 008628/P del 5.02.2009 allegato. Rispetto alla situazione edificata concessa di cui si hanno i depositi documentali presso il comune di Pordenone vanno rilevati una serie di varianti apportate che costituiscono abusi edilizi. Sono presenti infatti difformità sanabili ai sensi dell' Art. 50 comma 3 legge regionale 19/2009 " *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di 516 euro a titolo di oblazione.* " che sono nell'ordine:

- Chiusura di una finestra sul lato nord
- modifica di una finestra sul lato est
- modifica interna di una porta al primo piano
- Posizionamento in giardino lungo la via Claut di tende in adesione al confine
- Chiusura di una porta interna tra i bagni rd un ripostiglio
- Trasformazione di una finestra in una porta esterna a fianco della centrale termica

È presente inoltre un abuso non sanabile costituito da una tettoia sul lato nord composta da tralicci metallici con copertura in lamiera in aderenza al confine e dei pannelli in policarbonato alveolare sul retro di un caminetto usato per la cottura dei cibi, il tutto in contrasto con le norme vigenti e dovrà essere demolita.

### **Piano terra**

Il piano terra è composta dalla grande sala centrale con una zona bar a cavallo della vetrata apribile sulla tettoia prospiciente via Claut. Al piano sono presenti inoltre il locale cucina collegato da un corridoio che permette di raggiungere le scale ed il relativo bagno di servizio al sottoscala. A fianco della scala è stato ricavato un locale dispensa che incorpora la caldaia per i locali al piano primo e la fornitura d'acqua calda. All'altro lato della sala si trovano il locale bagni con relativo bagno per portatori di handicap e un secondo magazzino con un vano più un piccolo laterale. Dal retro, attraverso una porta in metallo si accede alla centrale termica. Il tutto per complessivi 362,11 mq.

Esternamente vi sono due tettoie per complessivi 106,56 mq

### **Piano primo**

Al primo piano troviamo due uffici ed un bagno con un piccolo corridoio di servizio, per una superficie totale di 53,22 mq

La costruzione è realizzata con struttura in C. A. su pilastri e capirate metalliche a sostegno di una copertura in pannelli coibentati ed onduline in eternit a copertura. I tamponamenti sono in cemento prefabbricato e laterizio per alcune zone. La finitura è ad intonaco civile. Le partizioni interne sono in mattoni forati ed intonaco civile. Non sono presenti elementi di coibentazione dei paramenti murari; il solaio del piano primo è in latero cemento. I serramenti in alluminio sono dotati di vetrocamera. I pavimenti interni in calcestruzzo e linoleum grigio nella sala ristorante, mentre si sono impiegate le piastrelle per i restanti locali.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc.

Il locale è dotato di centrale termica con una caldaia Robur alimentata a metano (potenza 33.8 kw) con ventilazione forzata a soffitto controsoffittata in cartongesso ed una piccola caldaia alimentata a metano (potenza 23.8 kw) per generare acqua calda e scaldare il termosifone del bagno al piano primo collocata nel ripostiglio accanto all'entrata del corridoio che conduce alle cucine. I servizi igienici sono divisi tra maschili e femminili con bagno per portatori di handicap secondo le previsioni di legge con le con pareti rivestite in piastrelle e porte in legno.

Al piano superiore è presente anche un condizionatore a soffitto tipo split.

Esternamente si sono collocate delle tende con strutture metalliche aperte sui lati non previste in progetto che dovranno essere sanate con apposito provvedimento. Sul lato prospiciente via Claut si è ricavato nel tempo una copertura in struttura metallica con una copertura in pvc ormai usurata dalle intemperie: il porticato è delimitato da pannelli in pvc ancorati ad una struttura metallica portante.

Sul lato opposto esiste una seconda tettoia per il riparo delle celle frigorifere costituita con elementi portanti in acciaio e copertura in pvc.

Al piano superiore vi si accede da una scala in c.a. rivestita in marmo con una ringhiera metallica e vi si trovano due ambienti di modesta dimensione finiti ad intonaco civile bianco ed un piccolo bagno rivestito in piastrelle. Questa porzione della costruzione è realizzata con soffitti in latero cemento e tetto a falde inclinate con tegole portoghesi di colore scuro. Anche qui i serramenti sono in alluminio con tapparelle in materiale plastico.

Mentre il bagno è riscaldato con un termosifone le rimanenti stanze al piano si riscaldano con l'ausilio di una stufa a legna con una canna fumaria in inox a vista collegata all'esterno poiché i termosifoni sono assenti anche se vi sono le predisposizioni a muro.

La porta del deposito al piano terra è del tipo REI .

Le superfici pavimentate esterne sono in cemento liscio.

Il parcheggio esterno non è in alcun modo pavimentato ne recintato. La recinzione comprende solo il giardino esterno e perimetra la costruzione, permettendo l'accesso tramite un cancello metallico a due ante senza automazione.

La costruzione appare pertanto complessivamente di modesta fattura con finiture di basso profilo commerciale pur non presentando problematiche tecniche visibili quali infiltrazioni o problemi strutturali.

Si è inoltre provveduto a reperire l'attestazione ai sensi art. 40 e 41 della legge 47/85 circa l'inesistenza di ulteriori provvedimenti sanzionatori di conformità urbanistica ed edilizia.

#### -Certificazione energetica

E' stata accertata la mancanza di una certificazione energetica come non si è riusciti a reperire il libretto delle caldaie. Si è proceduto pertanto alla redazione del certificato come richiesto nell'incarico previa redazione dei necessari libretti accompagnatori delle caldaie come prescritto e consegnato al competente ufficio ARES di Maniago.

#### -Dichiarazioni di conformità Impianti

Si allegano copie del certificato di conformità degli impianti idraulici ed elettrici rilasciata il 02.05.2007 e n.13/08 del 30.09.2008 reperiti presso gli uffici tecnici del comune di Pordenone. Non sono presenti allacciamenti fognari in quanto la zona è priva di rete.

### Secondo lotto: Locazione

Il locale è attualmente occupato da un affittuario che gestisce l'attuale ristorazione denominata "Il Griglia di Roveredo".

Presso l'Ufficio del Registro di Conegliano è stato reperito il contratto sottoscritto il 01.08.2006 e registrato al n. 2830 serie III ( si veda allegato) tra i proprietari dell'immobile e la società [REDACTED] iscritta al Registro imprese con il n. [REDACTED] registro imprese [REDACTED] tacitamente rinnovato per altri sei anni alla scadenza .

Il contratto è stato risolto e ceduto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ar iscrizione Registro imprese di Udine n. [REDACTED] in data 23.11.2012 .

La Società [REDACTED] concedeva a sua volta il contratto ricevuto dalla [REDACTED] f. [REDACTED] p. Iva [REDACTED] in data 31.03.2013

Il contratto di locazione è stato quindi rinnovato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento che riporta la data del 06 .05.2013 ed è quindi opponibile alla procedura esecutiva.

### Secondo lotto: Stima

I criteri adottati nelle considerazioni estimative si sono basati come indicato nell'incarico professionale per la relazione della presente stima in via preliminare sulle risultanze del borsino immobiliare dell'agenzia del territorio della provincia di Pordenone. In seconda analisi si sono effettuate delle comparazioni con i valori di mercato presenti nell'area in esame e con il borsino immobiliare FIMAA , filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali.



Per quanto premesso e sulla scorta delle valutazioni di natura economica non si consiglia il frazionamento del terzo del bene di proprietà dell'esecutato non ritenendo appetibile proporre la vendita di una porzione di bene che per disposizione distributiva e funzioni commerciali ha scarsa probabilità d'essere efficacemente collocato sul mercato.

Si effettua la stima del valore complessivo dell'immobile di cui sarà quantificata la parte di competenza considerando inoltre la quantificazione delle spese tecniche ed edili necessarie a sanare le difformità edilizie riscontrate.

Le componenti dei mobili e strumenti interni per la conduzione dell'attività oltre alla casetta esterna non verranno accluse alla presente stima in quanto di proprietà dell'affittuario.

Non verrà inclusa la quantificazione delle opere che non sono rispondenti alla planimetria autorizzata che dovrà essere necessariamente demolita.

Stima sintetica comparativa parametrica. € /mq 1.150

Edificio	Mq	%		€	sommano
Piano terra	354,09	100	354,09	1.150	407.203,50
Primo piano	53,22	100	53,22	1.150	61.203,00
<b>Totale</b>			<b>407,31</b>	<b>1.150</b>	<b>€ 468.406,50 (I)</b>

#### Pertinenze ed accessori

	Mq	%		€	sommano
Tettoie esterne	106,56	30	31,96	1.150	€ 36.754,00 (T)
Giardino	390	2	7,50	1.150	€ 8.970,00 (G)
Parcheggio	2121,33	3	63,63	1.150	€ 73.185,90 (P)
Centrale termica	8,41	30	2,52	1.150	€ 2.901,50 (C)

Totale stima (I+T+G+P+C)	€ 590.217,90
Aumento stimato per mq 595,48 disponibili in aumento SU	€ 78.064,00
<b>Totale stima all'intero</b>	<b>€ 668.281,90</b>

**Competenza esecutato ( 690.217,90 x 1/3) € 222.760,63**

#### Secondo lotto: Previsioni per spese tecniche Sanatoria e demolizione in detrazione

Pratica Scia per sanatoria ai sensi Art. 50 comma 3 legge regionale 19/2009 con redazione dei disegni e tavole di confronto si stima un costo forfettario comprensive di Inarcassa , di marche da bollo e spese e modifiche catastali	€ 1.850,00
IVA	€ 407,00
Pagamento sanatoria	€ 516,00
Demolizione con trasporto in discarica ( a forfait)	€ 1.500,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 4.273,00</b>
<b>Competenza esecutato ( 1/3)</b>	<b>€ 1.424,33</b>

Calcolo del valore edificabile residuo dell'area di 595 mq .

L'esempio in esame prevede un'ipotesi di ampliamento dell'edificato in linea con quello attuale.

Il valore dell'area è stato calcolato considerando il valore di trasformazione dell'area secondo la formula

$$Va = Vf - ( Cc + St + Oc ) / (1+r)$$

dove

Va è il valore dell'area

Vf è il valore finale (dando un valore medio di 1700 € al mq avremmo  $595 \times 1700 = 1.011.500$  €)

Cc è il costo di costruzione ( considerato secondo le tabelle aggiornate diramate dall'ordine degli architetti stimato mediamente in 1280 € mq comprensivo dell'utile d'impresa )

St sono le spese tecniche pari al 5 % del Cc

Oc sono gli oneri concessori valutati al 10% del Cc

(1+r) coefficiente di attualizzazione con il tasso corrente (r) calcolato su tre anni (n) vista l'attuale difficoltà del mercato considerato per completare l'operazione immobiliare porta il coefficiente a 1,35

otteniamo pertanto che il valore residuo edificatorio dell'area è:

$$Va = 1.011.500 - ( 761.600 + 38.080 + 76.160 ) / 1.35$$

$$Va = 100.489,00 \text{ €}$$

Metrafura scoperta impiegata per l'aumento di superficie coperta ( $Su \times 1.1$ )  $650 \text{ mq} \times 0.3 \times 1150 = 22.425,00 \text{ €}$

$$100.489,00 \text{ €} - 22.425,00 \text{ €} = 78.064,00 \text{ €}$$

**Secondo lotto: Stima ricavi Locazione**

Dal contratto depositato di cui si allega copia si ricava che in origine l'immobile è stato locato per la somma di € 2.500 mensili con detrazioni previste per i primi 4 anni ed un aggiornamento del 75% del valore Istat a partire dal sesto anno.

Si riporta di seguito la valutazione della stima di corretta locazione dell'immobile Anche in questo caso si considera la stima presente sull'agenzia del territorio e su borsino immobiliare eccedente rispetto alle possibilità attuali del mercato. La valutazione sotto esposta è comprensiva dello scoperto

Immobile	Mq	%	€	sommario
Piano terra	362.11	100	362.11	
Primo piano	53.22	100	53.22	
Tettoie esterne	106.56	30	31.96	
<b>Totale</b>			<b>447.30</b>	<b>6</b> <b>2.683,00 €</b>

**Terzo lotto - Unità Negoziale 3.1 e 3.2**

Identificazione presso l'ufficio del territorio

In comune di AZZANO DECIMO

Dai documenti catastali presenti nel conferimento dell'incarico risulta la mancata rettifica di intestazione a seguito dell'atto di successione . Si è provveduto pertanto a richiedere l'aggiornamento previa istanza di rettifica compilata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 10.12.2013 protocollo n. 149456

**Catasto terreni**

1/6

Proprietario per

**Comproprietari :**

1/6

Proprietario per

2/3

Proprietario per

n	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella	sub	porz	Qualità Classe	Superficie Mq		Domenicale	Agrario
1	28	84			Seminato arboricolo 2	3740		42,49 €	27,04 €
2	28	87			Prato 3	820		4,23 €	2,33 €

**Terzo Lotto :Descrizione dell'area**

Porzioni di terreno coltivato prospiciente il fiume Fiume in zona di media pericolosità di idraulica P2

**Terzo Lotto :Destinazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistico allegato alla presente relazione si riporta l'appartenenza alla zonizzazione E4.1 Agricole di tutela dei corsi d'acqua e ricade all'interno della zona di rispetto paesaggistico dei corsi d'acqua previste dal codice dei beni architettonici ed ambientali

DLGS 42 /2004

**Estratto delle n.t.a. del piano**

**Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4.1 " Agricole di tutela dei corsi d'acqua**

**28.1 Individuazione**

Sono le parti di territorio agricolo che, per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposte a tutela; al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterare il delicato equilibrio esistente.

Nelle zone "E4.1" gli interventi ammessi saranno rivolti a realizzare la tutela morfologica del suolo, della vegetazione e dei corsi d'acqua.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- sono escluse le piantumazioni di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali;
- è vietato lo scavo di vasche e canali ed ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una rilevante modificazione all'attuale assetto ambientale e idraulico della zona;
- sono vietate le alterazioni ambientali ed idrauliche della zona, in particolare, le modificazioni morfologiche dei corsi d'acqua, nonché la deviazione e l'occultamento di eventuali risorgive al fine di non depauperare l'ambiente circostante;
- sono vietati gli interventi in grado di limitare la fruizione collettiva dei beni pubblici, come ad esempio la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi vive;
- sono vietate le discariche di qualsiasi tipo (rifiuti solidi urbani, industriali, tossici-nocivi);
- è vietata l'aratura, il dissodamento della fascia di m 10 contigua al corso d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l'ampiezza e l'andamento degli alvei;

Sono consentiti:

- nell'ambito strettamente pertinente le attività agricole esistenti, interventi contenuti per la regolazione del deflusso delle acque;
- le attività ludico-culturali e ricreativo-turistiche di interesse collettivo a carattere temporaneo e che escluda totalmente ogni tipo di edificazione stabile;
- il taglio e reimpianto con specie autoctone di alberature che hanno concluso il loro ciclo vitale.

Sono ammesse le opere relative a progetti di recupero ambientale.

Le essenze arboree esistenti al bordo dei fondi (alberate, filari, querce, ecc.) vanno mantenute e sostituite con specie analoghe in caso di morte o abbattimento.

Tutte le specie arboree esistenti lungo le strade comunali, i corsi d'acqua, le strade poderali e all'interno dei fondi (alberate, filari, siepi, ecc.) vanno conservate e sostituite con specie analoghe in caso di morte.

È prevista la conservazione della maglia poderale, della testimonianza di particolari tecniche agricole produttive e storiche degli insiemi culturali tradizionali.

All'interno del corpo idrico è vietata qualsiasi trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche.

I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette e di evidente valore paesaggistico.

### 28.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27.1 sono consentiti limitatamente a:

- a) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo o delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, mediante ristrutturazione degli edifici esistenti ed adeguamento igienico - funzionale, nei limiti di cui all'art.27.8.3;
- b) attrezzature a servizio delle singole aziende, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo, una tantum, del 5% della volumetria complessiva esistente;
- c) ristrutturazione di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori;
- d) il recupero di immobili da destinare ad attività agrituristiche;
- e) edifici esistenti da recuperare con vincolo tipologico.

Nelle zone "E4.1" gli interventi edilizi precedentemente specificati dovranno essere localizzati verso le zone meno qualificate sotto il profilo ambientale.

### 28.4 Recinzioni

È consentita la recinzione dei fondi in prossimità degli edifici esistenti, solamente con siepi o con paletti e rete metallica di h max 150 cm

### Terzo lotto: Confini

A nord ovest con Foglio 17 mapp.li 508-1221; A Nord est con Foglio 28 mapp.li 85-88 ; A sud est con il fiume Fiume ; A sud ovest con Foglio 28 mapp.li 83-86

### Terzo lotto: Titoli di provenienza

Dalle visure ipotecarie reperite all'ufficio del registro di Pordenone si ricava quanto segue:

#### Foglio 28 Particella 84

comproprietari da ante ventennio al 16/02/2000.

Trascrizione a favore del 16.02.2000 registro particolare 1389 ; Registro generale 1973 Pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 4/910 del 20.09.1999 Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione da [REDACTED] comproprietario al ventennio

Proprietari

- proprietario per 1/6  
 - proprietaria per 1/6  
 proprietaria per 4/6

**Foglio 28 Particella 87**

comproprietari da ante ventennio al 16/02/2000.  
Trascrizione a favore del 16.02.2000 registro particolare 1389 ; Registro generale  
1973 Pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 4/910 del 20.09.1999 Atto  
per causa di morte. Certificato di denunciata successione da  
comproprietario al ventennio

Proprietari

comproprietario per 1/6  
proprietaria per 1/6  
proprietaria per 4/6

**Terzo lotto: Obblighi e servitù**

Non risultano prescrizioni o obblighi insistenti nelle aree in esame

**Terzo lotto: Usufrutto**

Non risultano diritti di usufrutto

**Terzo lotto: Vincoli storici ed artistici**

Ricade all'interno del perimetro di rispetto dei corsi d'acqua previsti dal DLGS 42/2004

**Terzo lotto: Affitto dei terreni**

A seguito delle informazioni raccolte presso l'ufficio del Registro non si sono trovati  
documenti che riportino l'esistenza di contratti per affitto a mezzadria ne concessioni ad  
uso di terzi dei terreni.

**Terzo lotto: Ipoteche e gravami**

Dalle visure ipotecarie alla data odierna risulta la seguente iscrizione pregiudizievole

**Foglio 28 Particelle 84-87** Iscrizione contro del 23.12.2012 registro particolare 1931  
registro

generale 12895 Pubblico ufficiale Tribunale Pordenone rep 5894 del 15.05.2009  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

**Foglio 28 Particelle 84-87** Trascrizione contro del 06.05.2013 registro particolare 4552  
registro generale 6170 Pubblico ufficiale Tribunale Pordenone rep 269 del  
09.03.2013

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

**Terzo lotto: Valutazione commerciale**

Trattasi di terreni collocati in prossimità del fiume Fiume soggetti a periodiche esondazioni . La  
modesta entità della quota in proprietà dell'esecutato non consente un suo frazionamento  
secondo le disposizioni contenute nell'art. 846 del C.C. e successive disposizioni di legge.

**Terzo lotto:Stima delle aree**

Aree	Mq	%	€	sommano
84	3740	100	5.5	€ 20.570,00
87	820	100	3.5	€ 2.870,00
<b>totale</b>				<b>€ 23.440,00</b>

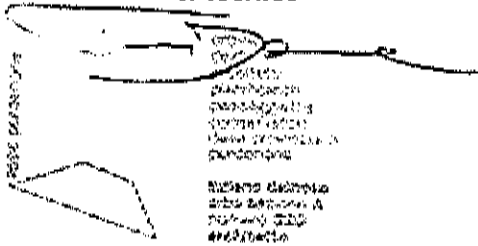
**Competenza esecutato € 23.440,00 x1/6 € 3.906,66**

**CONCLUSIONI**

Il valore stimato delle quote beni esecutati proposti in 3 lotti sono pertanto i seguenti:

Lotto	Catasto	Foglio	mappali	Prop.	Stima di mercato quota posseduta	Detraz. per vendita coattiva (-25%)	Detrazioni per spese sanatoria	<b>Totale</b>
1	Fabbricati	17	1217 1219	1/1	€ 11.305,00	€ 2.826,25 -	---	<b>€ 8.478,00</b>
2	Fabbricati	1	284	1/3	€ 222.760,63	€ 55.690,15 -	€ 1.424,30 -	<b>€ 165.646,00</b>
3	Terreni	28	84-87	1/6	€ 3.906,66	€ 976,50 -	---	<b>€ 2.930,00</b>

**Il tecnico**


  
 tiziana danese  
 architetto  
 iscritta al  
 registro degli  
 architetti  
 dell'ordine  
 di catania  
 n. 1234567  
 t.danese@studioarchitetto.it  
 392 456789

Nomi file Formato PDF allegati su cd rom

Cartella	n. All.	Nome file
Cartella A Recapiti	All.1	E.I. 74-13_ Recapiti dei comproprietari ed affittuario
Cartella B Foto	All.2	E.I. 74-13_ Rilievo Fotografico Primo lotto fg. 17 mapp 1217-1219
	All.3	E.I. 74-13_ Rilievo Fotografico Secondo lotto fg. 1 mapp 284
	All.4	E.I. 74-13_ Rilievo Fotografico Terzo lotto fg. 28 mapp 84-87
Cartella C Visure Ipotecarie	All.5	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria Foglio 17 mapp 1217
	All.6	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria Foglio 17 mapp 1219
	All.7	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria Foglio 1 mapp 284
	All.8	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria Foglio 28 mapp 84
	All.9	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria Foglio 28 mapp 87
	All.10	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria Atto giudiziario decreto ingiuntivo
	All.11	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria atto di donazione
	All.12	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria atto di successione
	All.13	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria ipoteca volontaria
	All.14	E.I. 74-13_ Visura ipotecaria esecutato
Cartella D Affitti	All.15	E.I. 74-13_ Contratto d'affitto
	All.16	E.I. 74-13_ Cessione contratto [REDACTED]
	All.17	E.I. 74-13_ Cessione contratto [REDACTED]
Cartella E Stato civile	All.18	E.I. 74-13_ Estratto atti di matrimonio
	All.19	E.I. 74-13_ Estratto stato civile PN
	All.20	E.I. 74-13_ Estratto Servizi Demografici TS
Cartella F Catasto	All.21	E.I. 74-13_ Planimetria catastale fg 17 mapp 1217
	All.22	E.I. 74-13_ Planimetria catastale fg 17 mapp 1219
	All.23	E.I. 74-13_ Mappa catastale fg 17 mapp 1217-1219
	All.24	E.I. 74-13_ Visura fg 17 mapp 1217-1219 e fg 1 mapp 284
	All.25	E.I. 74-13_ Mappa catastale fg 1 mapp 284
	All.26	E.I. 74-13_ Planimetria fabbricato fg.1 mapp 284
	All.27	E.I. 74-13_ Mappa catastale fg 28 mapp 84-87
	All.28	E.I. 74-13_ Visura fg 28 mapp84
	All.29	E.I. 74-13_ Visura fg 28 mapp 87
	All.30	E.I. 74-13_ Istanza di rettifica fg 28 mapp 84-87
Cartella G estratti Urbanistici	All.31	E.I. 74-13_ Estratto variante prge Azzano Decimo
	All.32	E.I. 74-13_ Certificato destinazione urb Terreni Azzano Decimo
	All.33	E.I. 74-13_ Estratto prge PN
Cartella H Certificati edilizi	All.34	E.I. 74-13_ Agibilità prot 40665
	All.35	E.I. 74-13_ Attestazioni assenza sanzioni
	All.36	E.I. 74-13_ Sanatoria
	All.37	E.I. 74-13_ Agibilità 0008628
	All.38	E.I. 74-13_ Dia 176 e variante
	All.39	E.I. 74-13_ Dia 291-08
Cartella I Certificati energetici	All.40	E.I. 74-13_ APE Ristorante
	All.41	E.I. 74-13_ APE Uffici - Deposito
	All.42	E.I. 74-13_ Libretto caldaia
	All.43	E.I. 74-13_ Libretto caldaia Ristorante
Cartella L Certificati impianti	All.44	E.I. 74-13_ Conformità Impianti
	All.45	E.I. 74-13_ Conformità Impianti Elettrici
	All.46	E.I. 74-13_ Conformità Impianti Bancone
Cartella M Operazione peritale	All.47	E.I. 74-13_ Verbale operazioni peritali



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0206148 del 02/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Claut

olv. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 284

Subalterno:

Compilata da:  
Scip Lucio

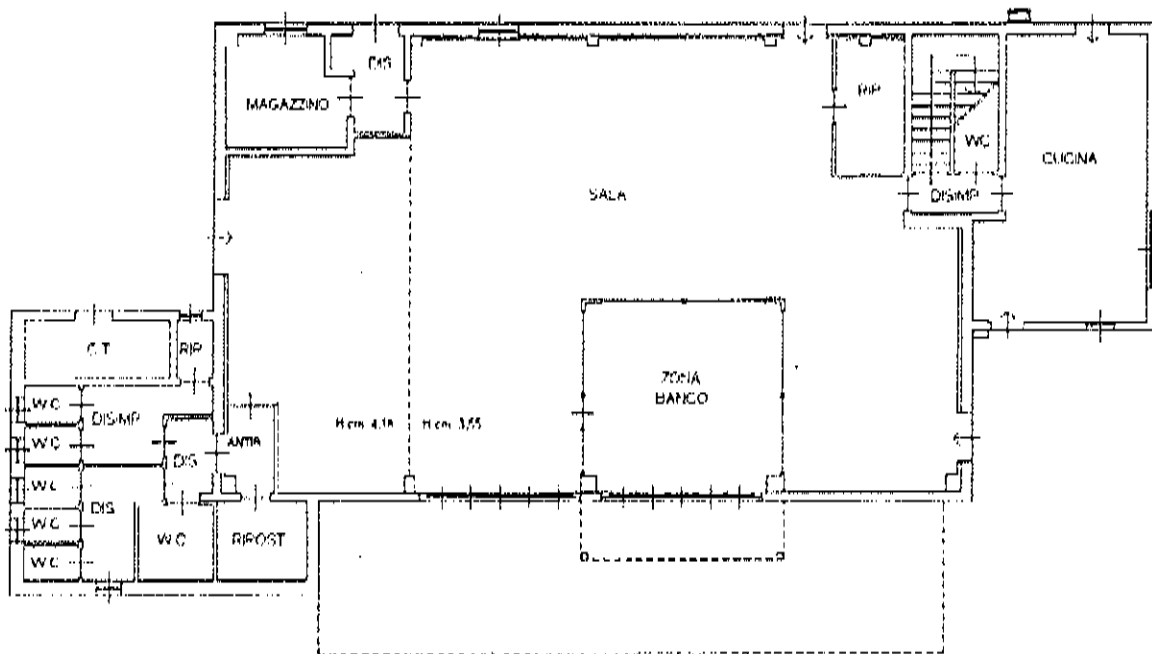
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 780

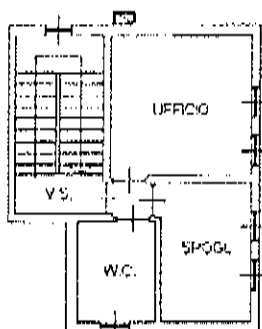
Scheda n. 2

Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA

Altezza cm. 270



PIANTA PIANO PRIMO

Altezza cm. 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2013 - Comune di PORDENONE (0888) - Foglio: 1 Particella 284 - Sub: VIA CLAUT n. 2 piano: T-1;

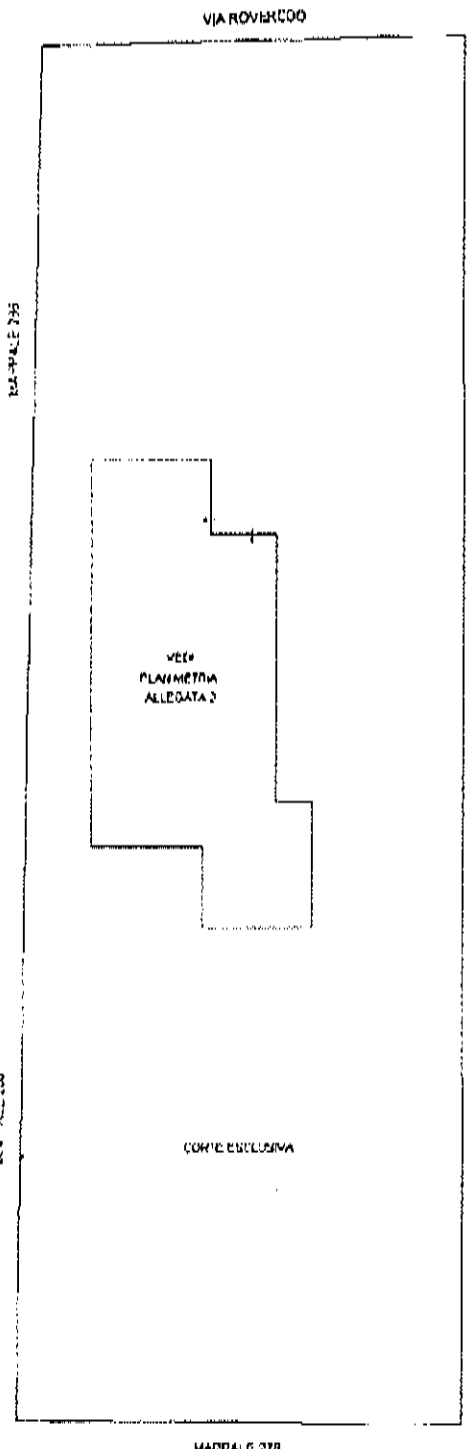
Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0206148 del 02/09/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Via Claut	civ. 2
Identificativi Catastali:	Compilata da: Solip Lucio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Pordenone
Particella: 284	N. 780
Subalterno:	

Scheda n. 1      Scala 1:500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/12/2013 - Comune di PORDENONE (0888) - Foglio: 1 Particella: 284 - Sub:  
VIA CLAUT n. 2 piano: 1-1;



PIANO PRIMO

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0206148 del 02/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Claut

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 284

Subalterno:

Compilata da:  
Solip Lucio

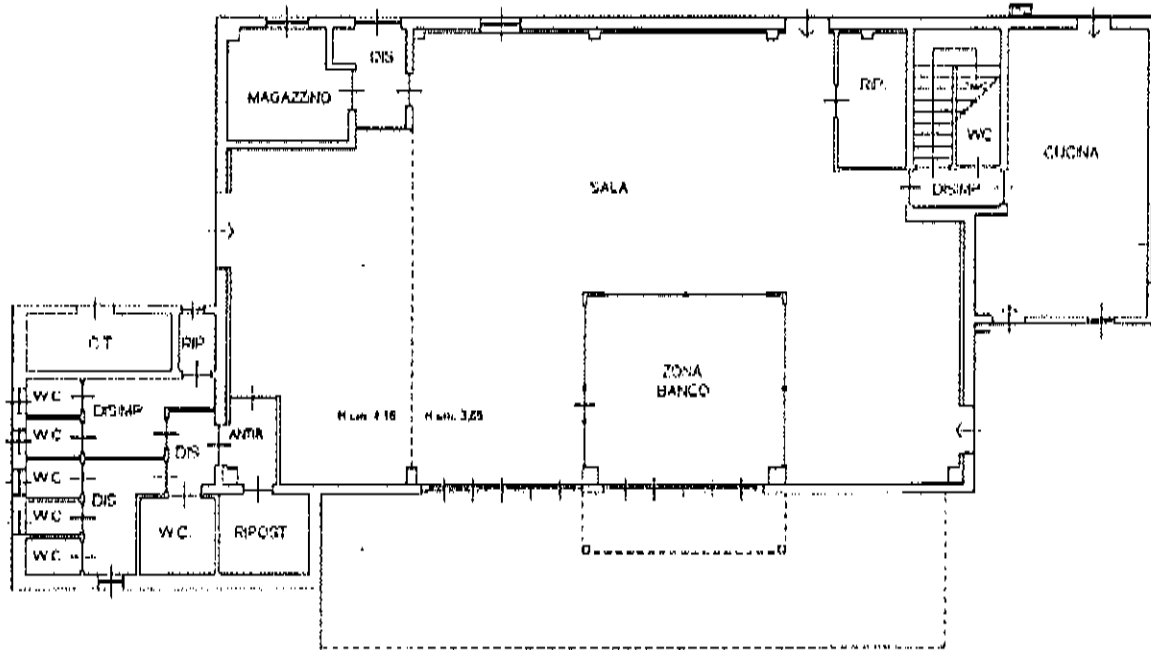
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 780

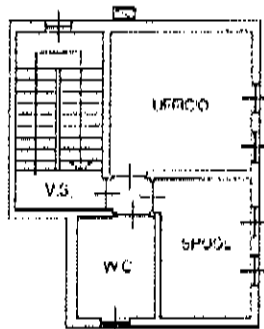
Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Altezza cm. 270



PIANTA PIANO PRIMO

Altezza cm. 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2013 - Comune di PORDENONE (0388) - Foglio: 1 Particella: 284 - Sub: VIA CLAUT n. 2 piano: T-1.

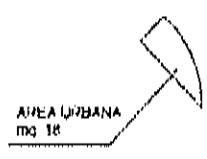
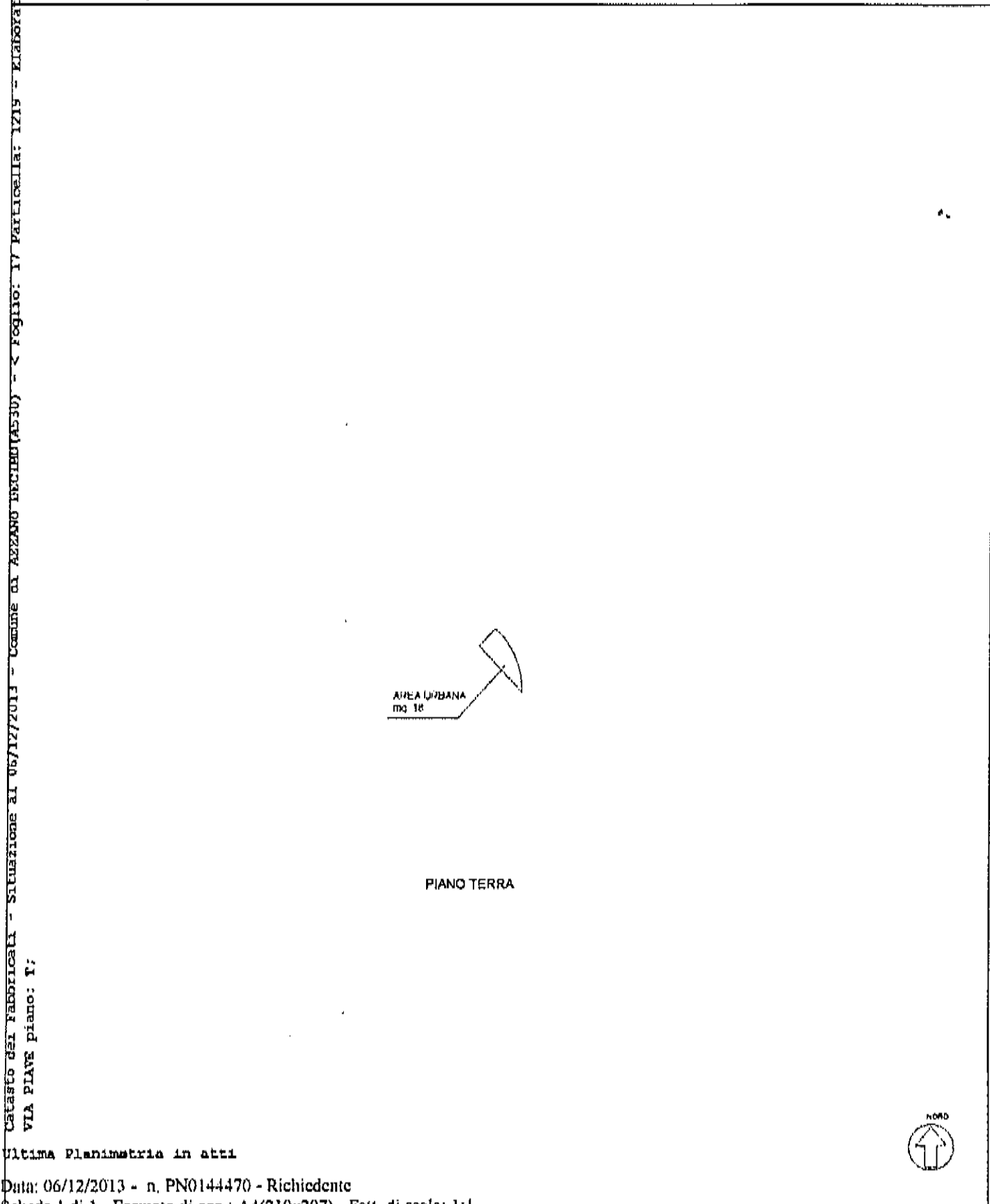
Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Santin Fabio
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 880

Comune di Azzano Decimo	Protocollo n. PN0107022 del 30/08/2006
Sezione: Foglio: 17 Particella: 1219	Tipo Mappale n. 96553 del 26/07/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/12/2013 - Comune di Azzano Decimo (A530) - < Foglio: 17 Particella: 1219 - K18054

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Santin Fabio

Isoritto all'albo:  
Geometri

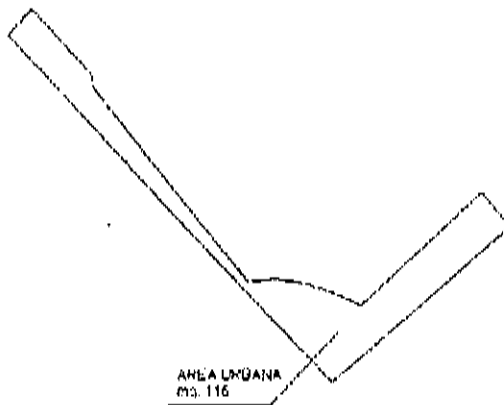
Prov. Pordenone N. 880

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Pordenone**

Comune di Azzano Decimo  
Sezione: Foglio: 17 Particella: 1217

Protocollo n. PN0107018 del 30/08/2006  
Tipo Mappale n. 96553 del 26/07/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

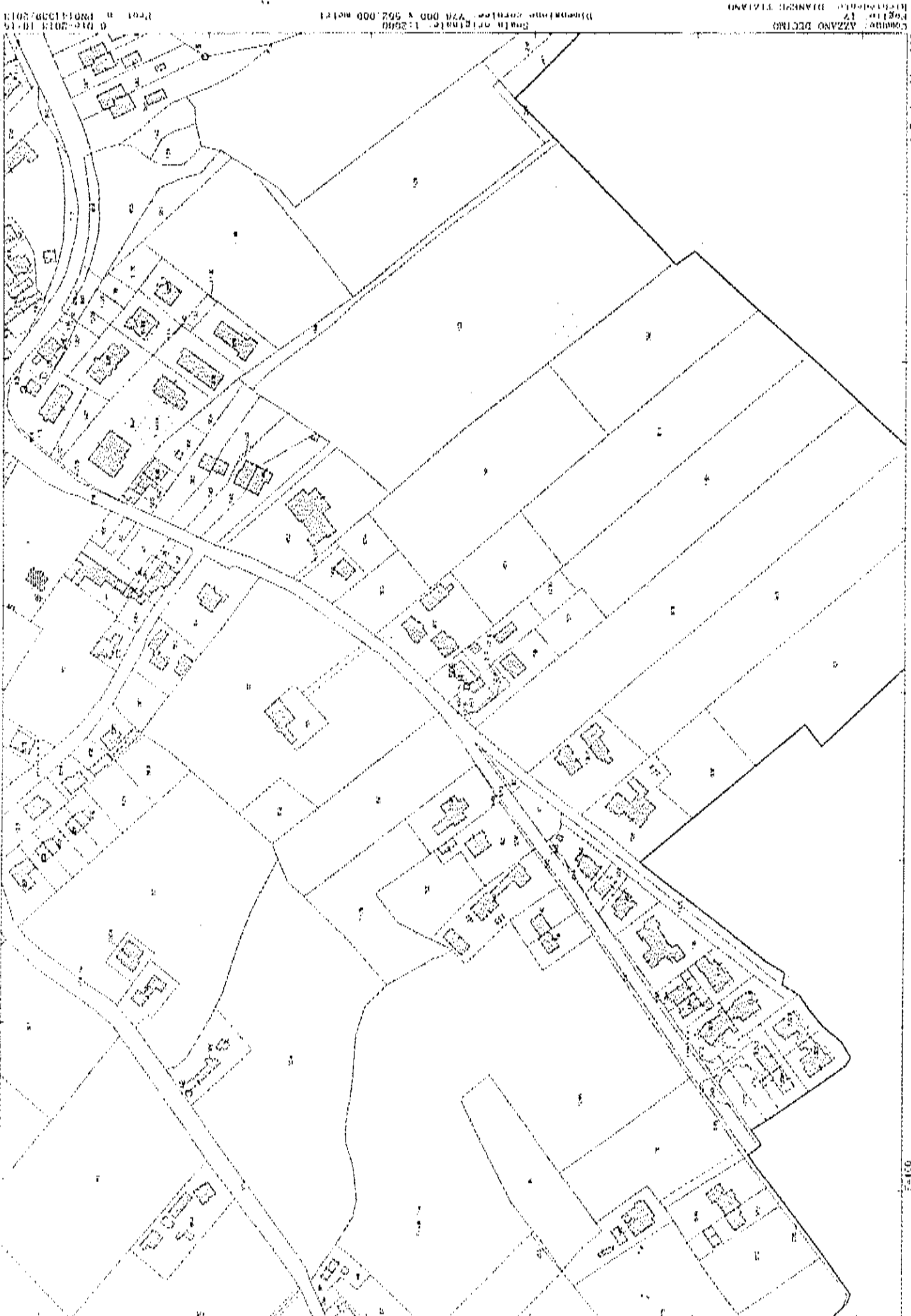


PIANO TERRA

Catasto del fabbricati - Situazione al 06/12/2013 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 17 Particella: 1217 - Mappale: 96553 - VIA PIAVE piano: T;

Ultima Planimetria in atti





11007/00011/00011

10101/00011/00011

10101/00011/00011

10101/00011/00011

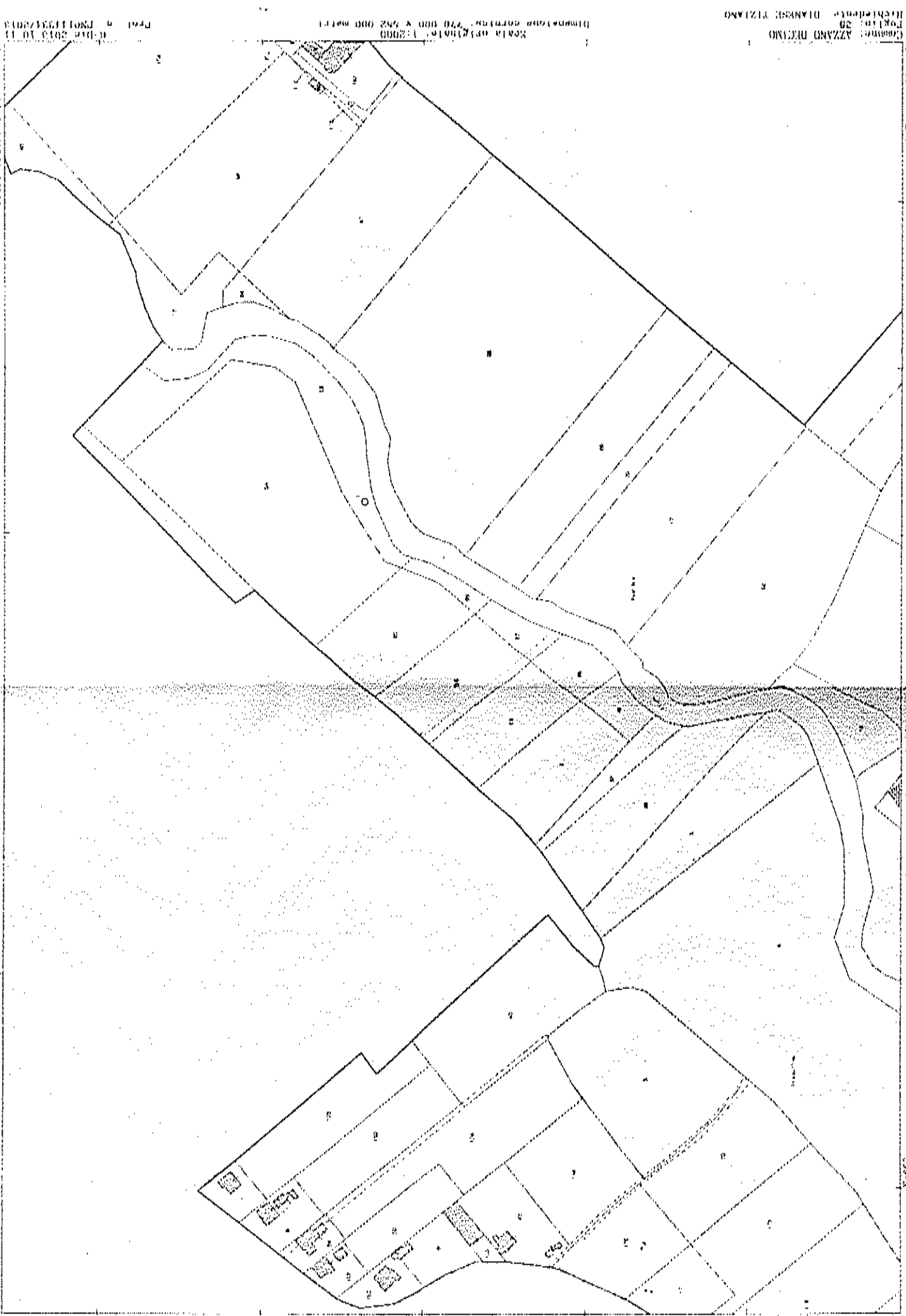
10101/00011/00011

10101/00011/00011

10101/00011/00011

10101/00011/00011

10101/00011/00011



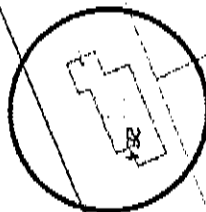
Scala grafica: 1:2000  
Dimensione grafica: 270 mm x 582 mm

File n. 15011334/2013  
d. del 2013 10 11

Comune: AZZANO DECIMO  
Foglio: 28  
Municipalità: DIANESI EZZANO

1 Particella 24

Es-023



COMUNE PORDENONE  
ESTRATTO MAPPA  
FOGLIO 1 - MAPPALE 284  
scala 1:2000