

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc. coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **160/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

##### **Lotti**

**002 - Terreni agricoli-Via Fornaci,**

**003 - Terreni agricoli-Via Musile,**

**004 - Terreni-Strade,**

**005 - Terreno agricolo**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:** MRLNGL75P20I904O  
**Partita IVA:** 01590030936  
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Descrizione zona:** Lotti ubicati nella zona Est del Territorio Comunale a Nord della strada S.S. 14 "Pontebbana".

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci

**Corpo:** Terreni Via Fornaci

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 61, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 6740, reddito dominicale: € 57,44, reddito agrario: € 40,03,  
-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 414, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 4095, reddito dominicale: € 34,90, reddito agrario: € 24,32,  
-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 415, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 4760, reddito dominicale: € 40,56, reddito agrario: € 28,27,  
-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 416, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 6870, reddito dominicale: € 58,54, reddito agrario: € 40,80.

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile

**Corpo:** Terreni Via Musile

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 566, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 2905, reddito dominicale: € 29,26, reddito agrario: € 18,75,  
-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 568, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 1116, reddito dominicale: € 11,24, reddito agrario: € 7,20

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade

**Corpo:** Terreni Strade

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:**

-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 326, qualità Vigneto, classe 1, superficie  
catastale 277, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 2.00,  
-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 331, qualità Vigneto, classe 1, superficie  
catastale 198, reddito dominicale: € 2.56, reddito agrario: € 1.43,  
-impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,

sezione censuaria G888, foglio 30, particella 508, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 1.94, reddito agrario: € 1.08

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

-impresa [REDACTED], con Sede in Pordenone, c.f. [REDACTED]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 333, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 7950, reddito dominicale: € 67.75, reddito agrario: € 47.22.

## 2. Possesso

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci

**Corpo:** Terreni Via Fornaci

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile

**Corpo:** Terreni Via Musile

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade

**Corpo:** Terreni Strade

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci

**Corpo:** Terreni Via Fornaci

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile

**Corpo:** Terreni Via Musile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade

**Corpo:** Terreni Strade

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo

Vedasi Certificazioni Notarili agli atti e Allegato n.3 Ispezioni Ipotecarie con aggiornamento -  
Elenco Sintetico Formalità.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci

**Corpo:** Terreni Via Fornaci

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile

**Corpo:** Terreni Via Musile

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade

**Corpo:** Terreni Strade

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci

**Corpo:** Terreni Via Fornaci

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile

**Corpo:** Terreni Via Musile

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade  
**Corpo:** Terreni Strade  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo  
**Corpo:** Terreno agricolo  
**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci  
**Corpo:** Terreni Via Fornaci  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile  
**Corpo:** Terreni Via Musile  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade  
**Corpo:** Terreni Strade  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo  
**Corpo:** Terreno agricolo  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci  
**Prezzo da libero:** € 89.860,00

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli-Via Musile  
**Prezzo da libero:** € 17.692,40

**Lotto:** 004 - Terreni-Strade  
**Prezzo da libero:** € 2.500,00

**Lotto:** 005 - Terreno agricolo  
**Prezzo da libero:** € 34.980,00

## **Premessa**

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, nato a Spilimbergo (PN) il 20/09/1975 ed ivi residente in Via di Mezzo n. 1, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott. Francesco Tonon allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

**Il presente elaborato peritale si riferisce ai Lotti di Vendita nn.2-3-4-5.**

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 002 - Terreni agricoli-Via Fornaci**

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: Terreni Via Fornaci.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di - **Pi** na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 61, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 6740, reddito dominicale: € 57,44, reddito agrario: € 40,03

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 29/05/1998 notaio Corsi di Pordenone, prot.15133;

Confini: Il Map.61 confina, da Nord in senso orario con Map.li 462, 480, 416, 414 del Fg.26.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 414, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 4095, reddito dominicale: € 34,90, reddito agrario: € 24,32

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 29/05/1998 notaio Corsi di Pordenone, prot.15133;

Confini: Il Map.414 confina, da Nord in senso orario con Map.li 464, 61, 415, 85 del Fg.26.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 415, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 4760, reddito dominicale: € 40,56, reddito agrario: € 28,27

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 29/05/1998 notaio Corsi di Pordenone, prot.15133;

Confini: Il Map.415 confina, da Nord in senso orario con Map.li 414, 416, canale consortile,

Map.93 del Fg.26.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 416, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 6870, reddito dominicale: € 58,54, reddito agrario: € 40,80

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 29/05/1998 notaio Corsi di Pordenone, prot.15133;

Confini: Il Map.416 confina, da Nord in senso orario con Map.li 61, 481, canale consortile, Map.415 del Fg.26.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare, identificato quale Lotto N.2, è costituito da terreni agricoli siti in Comune di Pordenone posti a nord della la S.S. 14 "Pontebbana" delimitati dalla strada pubblica di Via Fornaci e canale consortile in zona soggetta a frammistione tra aree residenziali e agricole. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. La viabilità d'accesso è molto buona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione dei Treni di Pordenone km 3; Autostazione di Pordenone km 3;

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note:

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

No.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Verificare in sede di vendita la sussistenza del diritto di "prelazione agraria".

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** -Impresa [redacted], c.f. [redacted]; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Corsi - Pordenone, in data 29/05/1998.

Note: Dal 13-06-1986 al 29-05-1998 proprietà [redacted] con sede in Spilimbergo, c.f. [redacted];

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
note: Il lotto non è edificato.

**7.2 Conformità urbanistica**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021 Variante 18
Zona omogenea:	E4.1 Ambiti Agricoli di Riequilibrio Ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: I Map.li 415 e 416 sono interessati dall'Area di Tutela dei Pozzi di Captazione ad uso potabile.

**Note generali sulla conformità:** Vedasi Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni Via Fornaci**

Il lotto è stato imboschito nel 1998 con contributi sui lavori di impianto ai sensi del Reg. CEE 2080/92, l'impegno di mantenimento è scaduto il 31.12.2018 e la ditta proprietaria ha provveduto al taglio degli arboreti.

Oggi il fondo necessita di interventi finalizzati alla rimozione delle ceppaie.

La determinazione del valore di mercato è stata fatta considerandole le spese necessarie per tale bonifica.

Il map.61 ha una superficie di 6.740 mq, il map.414 di 4.095 mq, il map.415 di 4760 mq, il map.416 di 6.870 mq, il lotto ha una superficie complessiva di 22.465 mq.

Vedasi Allegato n.8.2 documentazione fotografica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di [ ] - **Pi** na propri tà

Cod. Fiscale: [ ]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22.465,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti si

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata moltiplicando la superficie dei singoli beni considerando un valore unitario di € 5,00/mq.;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Map.61	sup reale lorda	1,00	6.740,00	€ 5,00
Map.414	sup reale lorda	1,00	4.095,00	€ 5,00
Map.415	sup reale lorda	1,00	4.760,00	€ 5,00

Map.416	sup reale lorda	1,00	6.870,00	€ 5,00
				22.465,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo “sintetica comparativa”, adottando come parametro il metro quadro e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

I terreni sono stati stimati, effettuando le dovute considerazioni, adottando un valore unitario di € 5,00/mq moltiplicato per l'effettiva superficie.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi “a corpo”, comprensivo di tutti gli immobili costituenti unico lotto.

Nello specifico si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del lotto e l'accessibilità.

Le condizioni intrinseche considerate sono: forma, orografia, dimensione, coltura, tipologia terreno e sistema irriguo.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Valori Agricoli Medi del Friuli Venezia Giulia anno 2018.

Regione Agraria n. 3.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Seminativo 55.000/Ha;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti e operatori del settore immobiliare.

**8.2 Valutazione corpi:****Terreni Via Fornaci. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.325,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map.61	6.740,00	€ 5,00	€ 33.700,00
Map.414	4.095,00	€ 5,00	€ 20.475,00
Map.415	4.760,00	€ 5,00	€ 23.800,00
Map.416	6.870,00	€ 5,00	€ 34.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.325,00
Valore corpo	€ 112.325,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 112.325,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.325,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni Via Fornaci	agricolo	22.465,00	€ 112.325,00	€ 112.325,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 22.465,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.860,00
---	-------------

**Lotto: 003 - Terreni agricoli-Via Musile**

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: Terreni Via Musile.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 566, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 2905, reddito dominicale: € 29,26, reddito agrario: € 18,75

Derivante da: Frazionamento del 23/05/2012 prot.n.PN0104388;Confini: Il Map.566 confina, da Nord in senso orario con Map.li 354, 568, 603, 600 del Fg.26.**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 568, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 1116, reddito dominicale: € 11,24, reddito agrario: € 7,20

Derivante da: Frazionamento del 23/05/2012 prot.n.PN0104388;Confini: Il Map.568 confina, da Nord in senso orario con Map.li 354, 615, 603, 566 del Fg.26.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare, identificato quale Lotto N.3, è costituito da terreni agricoli siti in Comune di Pordenone posti a nord della la S.S. 14 "Pontebbana" a confine con l'Area Commerciale di Via Musile in zona soggetta a frammistione tra aree residenziali, agricole e produttive. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. La viabilità d'accesso è molto buona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico limitato**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Principali collegamenti pubblici:** Stazione dei Treni di Pordenone km 3; Autostazione di Pordenone km 3;**11.STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note:

**12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****NO**

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Verificare in sede di vendita la sussistenza del diritto di "prelazione agraria".

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** -Impresa [redacted], c.f. [redacted]; dal 18/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi Pordenone, in data 18/01/2007, ai nn. 68.089/25.012; trascritto a Pordenone, in data 07/02/2007, ai nn. 2.384/1.498.

Note: Ex Map.li 402 e 404 del Fg.30, originali Map.li 25 e 48.

Dal 18-09-2003 al 18-01-2007 proprietà [redacted], [redacted], risultante da atto di compravendita Rep.98.000 del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, trascritto a Pordenone il 16-10-2003 ai nn. 16.328/10.868;

Dal 24-10-2002 al 18-09-2003 proprietà [redacted] nato il [redacted], [redacted] nato il [redacted], [redacted], ognuno per 1/3, risultante da denuncia di successione di [redacted] aperta il 24-10-2002 den.n.50 Vol.983 trascritta a Pordenone il 11-11-2003 ai nn.17.905/11.897;

Da ante ventennio [redacted], [redacted].

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto non è edificato.

**15.2 Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021 Variante 18
Zona omogenea:	E6 Zona di Interesse Agricolo Produttivo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	In ambito agricolo secondo particolari casi, vedasi documentazione urbanistica in Allegato n.6.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Note generali sulla conformità: Vedasi Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni Via Musile**

Il lotto è costituito da due particelle che formano un unico fondo di forma rettangolare con lato principale lungo confine con l'area commerciale di Via Musile.

Il map.566 ha una superficie di 2.905 mq, il map.568 di 1.116 mq, il lotto ha una superficie complessiva di mq. 4.021.

Vedasi Allegato n.8.3 documentazione fotografica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di  - **Pi** na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.021,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie sì

Sistemi irrigui presenti sì

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata moltiplicando la superficie dei singoli beni considerando un valore unitario di € 5,50/mq.;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Map.566	sup reale lorda	1,00	2.905,00	€ 5,50
Map.568	sup reale lorda	1,00	1.116,00	€ 5,50
4.021,00				

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo “sintetica comparativa”, adottando come parametro il metro quadro e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

I terreni sono stati stimati, effettuando le dovute considerazioni, adottando un valore unitario di € 5,50/mq moltiplicato per l'effettiva superficie.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi “a corpo”, comprensivo di tutti gli immobili costituenti unico lotto.

Nello specifico si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del lotto e l'accessibilità.

Le condizioni intrinseche considerate sono: forma, orografia, dimensione, coltura, tipologia terreno e sistema irriguo.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Valori Agricoli Medi del Friuli Venezia Giulia anno 2018.

Regione Agraria n. 3.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Seminativo 55.000/Ha;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti e operatori del

settore immobiliare.

**16. Valutazione corpi:****Terreni Via Musile. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.115,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map.566	2.905,00	€ 5,50	€ 15.977,50
Map.568	1.116,00	€ 5,50	€ 6.138,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.115,50
Valore corpo	€ 22.115,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.115,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.115,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni Via Musile	agricolo	4.021,00	€ 22.115,50	€ 22.115,50

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.423,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.692,40
---	-------------

**Lotto: 004 - Terreni-Strade**

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: Terreni Strade.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 326, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale  
277, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 2.00

Derivante da: Frazionamento del 08/04/1993 in atti dal 13/04/1993.

Confini: Il Map.326 confina, da Nord in senso orario con Map.li 507, 327, 328, 329, 330, 468,  
505, 387, 346, 345, 344, 343 del Fg.30.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 331, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale  
198, reddito dominicale: € 2.56, reddito agrario: € 1.43

Derivante da: Frazionamento del 08/04/1993 in atti dal 13/04/1993.

Confini: Il Map.331 confina, da Nord in senso orario con Map.li 507, 432, 330, 329, 328, 327 del  
Fg.30.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa [redacted], con Sede in Pordenone, c.f. [redacted]; ,  
sezione censuaria G888, foglio 30, particella 508, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale  
150, reddito dominicale: € 1.94, reddito agrario: € 1.08

Derivante da: Frazionamento del 22/02/2011 prot.n.PN0062785 in atti dal 22/02/2011.

Confini: Il Map.508 confina, da Nord in senso orario con Map.li 509, 343, 344, 345, 346, 505,  
506 del Fg.30.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Il compendio immobiliare, identificato quale Lotto N.4, è costituito da tre tratti stradali di penetrazione, posti in senso trasversale lungo la strada comunale di Via Pralongo. I tratti stradali, situati in un contesto residenziale sono da considerarsi "strade di lottizzazione" Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. La viabilità d'accesso è buona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione dei Treni di Pordenone km 3;; Autostazione di Pordenone km 3;

**19.STATO DI POSSESSO:**

Libero

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

No

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si specifica che relativamente ai Map.li 326,331,508:

-servitù di transito a peso della ex part.Illa n.202 del Fg. 30 costituita con atto in data 19-12-1972 rep.n.17898/2947 del Notaio Giorgio Bevilaqua di Sacile, registrato a Pordenone il 05-01-1973 al n.1085 mod.II Vol.239 e trascritto a Udine il 15-01-1973 ai nn. 2121/2007;

relativamente al Map. 326:

-servitù di transito a favore della part.Illa n.344 del Fg.30 e a peso della Part.Illa n.326 del fg.30 costituita con atto in data 27-09-2005 rep.n. 26170/17699 del Notaio Guido Bevilaqua di Pordenone ivi trascritto il 14-10-2005 a nn.17350/11075;

relativamente ai Map.li 326,331:

-servitù di transito a peso della Part.Illa n.331 del Fg.30 e di passaggio di condutture tecnologiche in genere a peso della part.Illa n.326 del Fg.30, entrambe a favore della Part.Illa n.327 del Fg.30 costituita con atto in data 28-04-2006, rep.n.52336/21311 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano X, trascritto a pordenone il 04-05-2006 ai nn.7976/4597;

-servitù di transito a peso della Part.Illa n.326 del fg.30 e di passaggio pedoni e automezzi limitatamente alle esigenze di manutenzione dell'impiantistica a peso della Part.Illa n.331 del Fg.30, entrambe a favore della Part.Illa n.329 del fg.30 costituita con atto in data 04-05-2006 rep.n. 67027/24214 del Notaio Severino Pirozzi di Pordenone ivi trascritto il 15/05/2006 ai nn.8686/4980;

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** No.**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** -Impresa [redacted], c.f. [redacted] ; proprietario/i ante ventennio ad oggi .

Note: Dal 13-06-1986 al 29-05-1998 proprietà [redacted] con sede in Spilimbergo, c.f. [redacted] ;

**23. PRATICHE EDILIZIE:****23.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I lotti non sono edificati.

## 23.2 Conformità urbanistica

### residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021 Variante 18
Zona omogenea:	B1 Residenziale a Bassa Densità-Ambiti Residenziali in Ambito PAIL
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sussistenza di servitù passive in seguito descritte;
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 m3/m2
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Note generali sulla conformità: Vedasi Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Terreni Strade**

Trattasi di tre tratti stradali di penetrazione, posti in senso trasversale lungo la strada comunale di Via Pralongo.

I tratti stradali, situati in un contesto residenziale sono da considerarsi "strade di lottizzazione" e sono oggetto di alcune servitù passive.

Il map.326 ha una superficie di 277 mq, il map.331 di 198 mq, il map.508 di 150 mq, il lotto ha una superficie complessiva di 625 mq.

Vedasi Allegato n.8.4 documentazione fotografica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **625,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I tratti stradali sono urbanizzati, completamente asfaltati e dotati di infrastrutture a servizio delle unità residenziali adiacenti.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata moltiplicando la superficie dei singoli beni considerando un valore unitario di € 5,00/mq.;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Map.326	sup reale lorda	1,00	277,00	€ 5,00
Map.331	sup reale lorda	1,00	198,00	€ 5,00
Map.508	sup reale lorda	1,00	150,00	€ 5,00
				<b>625,00</b>

## **24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **24. Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo “sintetica comparativa”, adottando come parametro il metro quadro e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi “a corpo”, comprensivo di tutti gli immobili costituenti unico lotto.

Nello specifico si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del lotto e l'accessibilità.

Il valore unitario attribuito di € 5,00/mq rispetto alle finiture e dotazioni in essere è relativamente basso in quanto i beni per la loro natura (strade ad uso pubblico) non godono di buona commerciabilità nel libero mercato.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti e operatori del settore immobiliare.

**24. Valutazione corpi:****Terreni Strade. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map.326	277,00	€ 5,00	€ 1.385,00
Map.331	198,00	€ 5,00	€ 990,00
Map.508	150,00	€ 5,00	€ 750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.125,00
Valore corpo	€ 3.125,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.125,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni Strade	residenziale	625,00	€ 3.125,00	€ 3.125,00

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.500,00
---	------------

**Lotto: 005 - Terreno agricolo**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di  - Piena proprietàCod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ; ,  
sezione censuaria G888, foglio 26, particella 333, qualità Seminativo, classe 3, superficie  
catastale 7950, reddito dominicale: € 67.75, reddito agrario: € 47.22

Derivante da: Tabella di variazione del 08/03/2007 prot.n. PN0075124 in atti dal 08/03/2007;

Confini: Il Map.333 confina, da Nord in senso orario con Map.li 71,351,80,497 e 413 del Fg.26.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare, identificato quale Lotto N.5, è costituito da un terreno agricolo sito in Comune di Pordenone posto a nord della la S.S. 14 "Pontebbana" delimitato dal canale consortile e fondi agricoli in zona soggetta a frammistione tra aree residenziali e agricole. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. La viabilità d'accesso è buona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione dei Treni di Pordenone km 3,, Autostazione di Pordenone km 3;

**27.STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note:

**28.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

NO

**29.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si specifica che relativamente al Map. 333:

-servitù di passaggio per uso agricolo lungo il lato nord a favore della Part.IIIa n.351 del Fg.26 e a peso della Part.IIIa n.333 del Fg.26 costituita con atto in data 18-09-1954 Rep. n.30315 del Notaio Gerardo Toscano, registrato a Pordenone il 08-10-1954 al n.591 Mod.I Vol.184 e trascritto a Udine il 26.10.1954 ai nn.18688/17544.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Verificare in sede di vendita la sussistenza del diritto di "prelazione agraria".

**30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** -Impresa [redacted], c.f. [redacted]; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi - Por-denone, in data 11/02/1994.

**Note:** Dal 08-11-1993 al 11-02-1994 proprietà [redacted] nato il [redacted] ;

**31. PRATICHE EDILIZIE:****31.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il lotto non è edificato.

**31.2 Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021 Variante 18
Zona omogenea:	E4.1 Ambiti Agricoli di Riequilibrio Ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:** Il Map.333 è interessato dall'Area di Tutela dei Pozzi di Captazione ad uso potabile.

**Note generali sulla conformità:** Vedasi Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo**

Il lotto è stato imboscato nel 1995 con contributi sui lavori di impianto ai sensi del Reg. CEE 2080/92, l'impegno di mantenimento è scaduto il 31.12.2015 e la ditta proprietaria ha provveduto al parziale taglio degli arboreti.

Oggi il fondo necessita di interventi finalizzati alla rimozione di alcune ceppaie.

Il lotto ha una superficie di 7.950 mq.

Vedasi Allegato n.8.5 documentazione fotografica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  - **Pi** na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.950,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti si

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata moltiplicando la superficie del bene considerando un valore unitario di € 5,50/mq.;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Map.333	sup reale lorda	1,00	7.950,00	€ 5,50

**7.950,00**

## **32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **32. Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo “sintetica comparativa”, adottando come parametro il metro quadro e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il terreno è stato stimato effettuando le dovute considerazioni, adottando un valore unitario di € 5,50/mq moltiplicato per l'effettiva superficie.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi “a corpo”. Nello specifico si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del lotto e l'accessibilità.

Le condizioni intrinseche considerate sono: forma, orografia, dimensione, coltura, tipologia terreno e sistema irriguo.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Valori Agricoli Medi del Friuli Venezia Giulia anno 2018.

Regione Agraria n. 3.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Seminativo 55.000/Ha;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti e operatori del settore immobiliare.

**32. Valutazione corpi:****Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map.333	7.950,00	€ 5,50	€ 43.725,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.725,00
Valore corpo	€ 43.725,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.725,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.725,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno agricolo	agricolo	7.950,00	€ 43.725,00	€ 43.725,00

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.745,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.980,00
---	-------------

**NOTE INTEGRATIVE**

Si specifica, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (del 08 febbraio 2021) di cui all'Allegato n.6 che sono state apportate, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del giorno 26 aprile 2021, ove è stata approvata variante n. 18 al PRGC "Variante Generale per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale - PPR", alcune modifiche riguardanti gli strumenti urbanistici adottati.

Si riportano integralmente ad aggiornamento e rettifica gli articoli interessati:

F. 26, mapp. nn. 61, 414, 415, 416 e 333: "ZONA E4.1 – AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE";

i mappali nn. 415, 416 e 333 sono inoltre interessati dall' "AREA DI TUTELA DEI POZZI DI CAPTAZIONE AD USO POTABILE (10 m e 200 m)".

F. 30, mapp. nn. 326, 331, 508: "ZONA B1\* - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' – (\*) AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAI"

Mapp. nn. 566 e 568: "ZONA E6 DI INTERESSE AGRICOLO – PRODUTTIVO";

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici:

i mappali nn. **61, 414, 415, 416 e 333** rientrano tra gli "AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E DEI SERVIZI ECOSISTEMICI";  
i mappali nn. **326, 331 e 508** rientrano tra gli "INSEDIAMENTI COMPATTI A BASSA DENSITÀ".

#### **Art.19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta**

##### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:

- **B0** - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico;
- **Bve** - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;
- **B1** - Residenziali a bassa densità;
- **B1.5** - Residenziali a moderata densità;
- **B2** - Residenziali a media densità;
- **B3** - Residenziali ad alta densità;
- **B4** - Residenziali ad alta densità;
- **B6** - Residenziali ad alta densità;

b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (\*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'Art.138 e successivi.

##### **2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

##### **3. DESTINAZIONI D'USO**

a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);

b) Alberghiera;

c) Direzionale;

d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>;

e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell' ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'Art.122 delle presenti norme;

f) servizi;

g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolate dall'Art.122 delle presenti norme.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

##### **4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;

b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.

##### **“ 5. PARAMETRI EDIFICATORI**

a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati

e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.

b) All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B\* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice previsto nella zona B specifica non superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga.

c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale.

d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.

e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio comunque nel rispetto del diritto all'irraggiamento solare degli edifici al successivo Art.28. "

## 6. DISTANZA DALLE STRADE

a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopeditone di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

## 7. DISTANZA DAI CONFINI

a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

## 8. PARCHEGGI STANZIALI

a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume degli edifici.

b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

## 9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE

- a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.
- b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.
- c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a:

- per Su > 250 m<sup>2</sup> = 80% della Su.

## 10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m<sup>2</sup> o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m<sup>2</sup>, la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente:

a) 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:

- per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 60% della Sv;

- per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;
- per esercizi con Sv superiore a 1.500 m<sup>2</sup>: 200% della Sv; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili;
- b) 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 ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile;
- c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti;
- d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.
- e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;
- d) 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.

#### **“ Art.22 Zone B.1 - Residenziali a bassa densità**

##### 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) Sono costituite da aree di recente formazione i cui fabbricati sono stati costruiti con tipologia a casa singola, bifamiliare, a schiera o fabbricati in linea con pertinenze a giardino privato.

##### 2. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Altezza massima: 7,50 m 8,50 m;
- Distanza minima dai confini: 5,00 m.
- È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.
- È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
- Ove è presente il simbolo B1#, i fronti prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere mantenuti e riqualificati in quanto facenti parte della schiera originaria del tessuto consolidato.”

#### **Art.48 Aree di trasformazione**

1. Il P.R.G.C. individua nell'elaborato CO 01.a/b/c gli ambiti destinati alla trasformazione residenziale, produttiva, ricettiva, per servizi e commerciale localizzati sia su aree libere che su aree già costruite.

2. Le Aree di Trasformazione riguardano in particolare:

- a) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea B/RU che riguarda aree parzialmente o totalmente costruite in cui sono previsti interventi di riqualificazione urbana.
- b) Aree di trasformazione collocate in zona omogenea B denominata BC che riguardano aree libere, con dimensioni < 4.000 m<sup>2</sup>, prevalentemente urbanizzate e ove sono previsti interventi di nuova edificazione;

- c) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea C che riguarda aree libere localizzate prevalentemente in zone esterne;
- d) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea C e denominate C1 che riguardano aree libere all'interno delle quali è prevista la localizzazione di nuovi servizi pubblici di importanza strategica;
- e) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea H a destinazione prevalentemente commerciale;
- f) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea D a destinazione prevalentemente industriale.
- g) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea I/RU che riguarda aree totalmente costruite in cui sono previsti interventi di riqualificazione urbana;
- h) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea P3 a destinazione prevalentemente alberghiera;
- i) Aree di Trasformazione collocate in zone a servizi e attrezzature collettive denominate S/RU che riguardano aree parzialmente o totalmente costruite in cui sono previsti interventi di riqualificazione urbana.

3. Per garantire la sostenibilità degli interventi di trasformazione previsti ed assolvere alle prescrizioni del Rapporto Ambientale emerse in sede di adozione, il P.R.G.C. individua sia criteri prestazionali per la realizzazione degli interventi, sia criteri compensativi che garantiscano la mitigazione degli impatti derivanti dagli interventi previsti.

4. All'interno della Componente Strutturale sono individuate le previsioni, già presenti nel PRGC approvato nel 2016, ricomprese in ambiti ad elevata criticità (rif. l'elaborato CS12). Le previsioni di espansioni sopra riportate, allo stato di fatto risultano "congelate" e attuabili sono a seguito di una specifica variante puntuale che le recepisca anche all'interno della Componente Operativa. Per attivare tale possibilità è essenziale il monitoraggio del PRGC, dal quale deve emergere un significativo mutamento del quadro di riferimento, evidenziando la necessità di rivedere le scelte di pianificazione dell'espansione urbana anche rispetto ai PAC già ricompresi nella componente operativa. In particolare la trasposizione all'interno della Componente Operativa è subordinata alle seguenti condizioni alternative:

- Presenza di nuovi e non previsti fabbisogni abitativi sulla base del monitoraggio del trend demografico;
- Ridefinizioni delle previsioni di espansioni sul piano operativo a bilancio 0 o negativo in termini di volume insediabile e consumo di suolo sulla base delle risultanze del monitoraggio periodico del PRGC.

Entro due anni dall'approvazione del PRGC, e con cadenza biennale, l'Amministrazione comunale esamina i progetti dei PAC pervenuti presenti nella sola componente strutturale. Fatte salve le condizioni per l'attivazione delle previsioni oggi "congelate" sopra richiamate (rif. paragrafo PRE-MESSA - dell'elaborato CO A2c Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa zone BC - C - C1 - H "ambiti presenti solo nella componente strutturale"), la valutazione sulla richiesta del privato per l'attivazione del Piano Attuativo su aree che determinano consumo di suolo, avviene sulla base di un progetto indicativo (planivolumetrico e relazione sintetica) su cui verranno valutati i seguenti parametri:

- Tempi di stipula della convenzione (massimo punti 10)
- Attuazione dell'intero comparto (massimo punti 10)
- Presenza di opere di urbanizzazione (massimo punti 40)
- Punteggio oltre la quota minima prevista dall'art. 49 (massimo punti 15)
- Realizzazione di infrastrutture di mitigazione atte a limitare le criticità dell'intorno urbano (ad esempio vasche di laminazione, barriere verdi infrastrutturali, ecc..). (massimo punti 15);
- Interesse pubblico (massimo punti 10)

E' inserito nella componente operativa il PAC che raggiunge il punteggio maggiore e non inferiore a punti 50.

A parità di punteggio vale la richiesta con data e numero di protocollo inferiore.

## Art.60 Zone agricole E

1. Tali zone identificano le parti di territorio, che fanno parte della rete ecologica locale identificata nella tavola CO 2b *Componenti del paesaggio locale* in attuazione del PPR, in cui trovano localizzazione le funzioni connesse con le attività agricole.

2. Il P.R.G.C. ne prevede la conservazione e la valorizzazione, sulla base delle peculiarità produttive, paesaggistiche e ambientali dalle stesse possedute.

3. Il territorio comunale con caratteristiche agricolo-forestali è suddiviso nelle seguenti sottozone in funzione delle loro diverse qualità paesaggistiche, ambientali e produttive.

4. Le sottozone agricole sono classificate come segue:

- a) zona E4 corrispondente alle zone agricole E di preminente valore paesaggistico;
- b) zona E5 corrispondente alle zone agricole E di preminente interesse ambientale;
- c) zona E6 corrispondente alle zone agricole E di preminente interesse agricolo - produttivo.

- d) Zona E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale;
- e) Parco Urbano comprensoriale;
- f) zona STP zona agricola con possibile riconversione a servizi per il tempo libero di iniziativa privata;
- g) aree per la difesa del territorio in ambito agricolo.

5. Fermo restando il rispetto delle norme regolanti le situazioni di pericolo naturale del territorio e dei piani di assetto idrogeologico emanati dall'Autorità di Bacino, nelle zone agricole è consentito l'insediamento e lo sviluppo delle aziende agricole e delle attività collaterali di supporto a quella agricola, nonché gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente di proprietà di soggetti che non possiedono requisiti di imprenditori agricoli professionali secondo le specificazioni sotto riportate.

## 6. INTERVENTI EDILIZI

Sono consentiti, salvo le eventuali specificazioni ed i divieti stabiliti per le singole sottozone, esclusivamente gli interventi di seguito elencati:

a) nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale, edifici e strutture per l'agriturismo, strutture produttive aziendali;

b) nel caso in cui l'edificio ricada nella parte esondabile di un lotto, è consentito il recupero della volumetria esistente (calcolata secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio), previa demolizione del fabbricato originario regolarmente autorizzato, costruendo un nuovo edificio nella parte del lotto non esondabile o in quello contermino, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'Art.19 per la sottozona B1;

c) per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della variante n. 43 al P.R.G.C) regolarmente autorizzati ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente, da realizzare anche in più interventi successivi, fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'Art.19 per la sottozona B1, fatto salvo quanto disposto in merito alle distanze dalle strade dall'Art.109 comma 2; alle condizioni suddette è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi. L'eventuale realizzazione di portici e tettoie è ammessa nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente e nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'Art.109 per la sottozona B1;

d) è inoltre ammesso, ai sensi della vigente normativa regionale in materia edilizia, il recupero ai fini abitativi, anche con l'eventuale aumento delle unità immobiliari, di edifici rurali esistenti in zona agricola alla data del 24 luglio 2014, anche da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale. Tale facoltà non è ammessa per edifici ricadenti in aree allagabili per effetto della piena centenaria;

e) Altri interventi consentiti

Gli edifici destinati a ricovero attrezzi o a piccoli allevamenti zootecnici a conduzione familiare, da realizzare con struttura lignea o metallica e tamponamenti in legno, anche da soggetti non imprenditori agricoli professionali:

- di Su massima di 15 m<sup>2</sup>, per fondi agricoli di superficie < 1.000 m<sup>2</sup>;
- di Su massima di 30 m<sup>2</sup>, per fondi agricoli di superficie > 1.000 m<sup>2</sup>;
- H massima = 3,5 m;
- distanza dalle strade, 10,00 m.
- distanza dai confini, 5,00 m

f) Interventi non consentiti:

- a) tutti gli interventi e le attività finalizzate alla commercializzazione di prodotti per l'agricoltura (concimi, sementi, attrezzature, etc.);
- b) tutti gli interventi e le attività finalizzate all'assistenza e alla manutenzione delle macchine agricole;
- c) tutti gli interventi e le attività finalizzate alla realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di carattere industriale.

## 7. INTERVENTI SUL TERRITORIO

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti non è consentita/o:

- a) la realizzazione di discariche di qualsiasi genere, salvo il caso di specifica previsione contenuta nelle presenti norme;
- b) l'apertura di strade o piste praticabili con mezzi meccanici non previste nelle tavole grafiche di Piano, salvo il caso di specifica previsione contenuta nelle presenti norme;
- c) la messa a coltura e l'eliminazione di strade interpoderali esistenti, se non derivante da interventi di riordino fondiario ammessi;
- d) l'estirpazione della vegetazione ripariale;
- e) la colmatatura e/o soppressione di canali irrigui, fossati e scoline; è ammesso tuttavia modificare, riordinare e potenziare la rete regimante delle scoline ed il reticolo di drenaggio delle acque purché il nuovo assetto non determini riduzione della portata complessiva della rete regimante e non provochi scompensi nei capofossi;

f) la realizzazione di sbancamenti e/o riporti di terreno se non nei casi di riordino, potenziamento della rete regimante delle scoline e del reticolo di drenaggio di cui al precedente punto; l'attuazione di tali interventi è subordinata alla presentazione di uno studio idraulico elaborato da un professionista abilitato, che deve dimostrare il rispetto dei vincoli di cui al precedente punto ed il miglioramento del franco di coltivazione dei fondi grazie al riporto ed alla sistemazione del suolo agrario escavato;

g) la soppressione o alterazione degli ambiti del territorio comunale caratterizzati da "prati stabili" naturali, salve le deroghe previste dalla normativa regionale in materia.

h) È sempre consentito:

a) Interventi per la messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico. Per tali aree valgono le prescrizioni contenute all'interno dell' Art.128;

b) il rimboschimento nelle forme più idonee per assicurare la salvaguardia idrogeologica e la valorizzazione del paesaggio esistente;

c) la ceduazione secondo gli usi locali;

d) il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti;

e) la normale rotazione agraria dei fondi già messi a coltura finalizzati anche a processi di produzione di energia rinnovabile attraverso sistemi di biomassa, biogas, ecc.;

f) il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante;

g) l'attività culturale, ricreativa e turistica di scala comunale limitatamente alla destinazione d'uso agrituristica.

#### **Art.61 Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico**

1. È costituita dai terreni posti a margine dei fiumi Meduna e Noncello; oltre a quanto prescritto nel precedente Art.59, l'attività agricola in questa zona deve essere praticata nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti.

2. Per questa zona, è consentito l'uso agricolo del suolo, ma sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'equilibrio idrogeologico e forestale, nonché le trasformazioni di aree naturali boscate e/o a prato in aree produttive agricole.

3. In tali aree eventuali interventi infrastrutturali sono consentiti esclusivamente nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico e ambientale.

4. Per le aree comprese nella fascia di rispetto individuata all'interno della Tav CO02a Ricognizione dei beni paesaggistici va applicato quanto previsto dall'Art.144.

#### **5. ATTUAZIONE**

a) Diretta.

#### **6. DESTINAZIONI D'USO**

a) Agricola e abitativa agricola.

#### **7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

a) Manutenzione straordinaria;

b) Restauro e risanamento conservativo;

c) Ristrutturazione;

d) Ampliamento.

#### **8. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

a) Per le sue caratteristiche agricole, alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a quella della zona omogenea E5, sia per la residenza che per le strutture produttive aziendali, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" in altre aree della medesima azienda site nelle altre zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti.

#### **9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI**

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti è vietato:

a) la costruzione di nuovi edifici;

b) la realizzazione di nuove strutture agrituristiche;

c) la pavimentazione con fondo artificiale di strade vicinali o interpoderali esistenti; d) l'alterazione e l'abbattimento dei connotati floristici, nonché degli alberi ad alto fusto e della vegetazione ripariale, l'indebolimento delle rispettive capacità vegetative, compresa l'estirpazione o il taglio delle ceppaie esistenti se non per necessità di sostituzione per motivi fitosanitari ad eccezione degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento presenti;

e) l'impianto di nuovi pioppeti e qualsiasi altra nuova coltura estensiva;

- f) tutti gli interventi in grado di limitare l'uso collettivo dei beni naturali come la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi verdi e simili;
- g) lo scavo di vasche, canali, ed ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti;
- h) depositi temporanei di terre e rocce da scavo.
- i) In questa sottozona è comunque consentito:
  - a) la ristrutturazione di edifici per attività agrituristiche già insediate nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo;
  - b) il rimboschimento spondale per la ricostituzione di corridoi ecologici di collegamento tra la bassa e l'alta pianura con un franco dal bordo spondale di 4,00 m per gli interventi di protezione civile.
  - c) Interventi per la messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico;

#### **Art.147 Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale e dei servizi ecosistemici**

1. Sono ambiti del sistema agricolo periurbano e svolgono un ruolo di cerniera tra il sistema rurale e la città costruita e rappresentano una potenzialità per la definizione del paesaggio locale con forte valenza ecosistemica. L'ambito rappresenta un elemento della Rete Ecologica Locale (REL).
  2. Gli interventi sul sistema arboreo e arbustivo, da attuarsi anche con specifici accordi con i conducenti del fondo, sono mirati alla valorizzazione, recupero e alla ricomposizione degli elementi paesaggistici rurali, quali i filari alberati interpoderali e sui confini di proprietà, alberature singole e in gruppo, prati stabili. Le nuove alberature dovranno essere selezionate tra le specie autoctone.
  3. Gli interventi di modifica del sistema vegetativo ed arbustivo sono subordinati all'analisi del valore botanico ed ecosistemico e alla dimostrazione del loro incremento.
  4. Gli interventi edilizi localizzati sul confine del sistema dovranno prevedere idonee fasce a filtro naturaliformi lungo il perimetro verso il sistema agricolo.
  5. Non è consentita l'edificazione di delimitazioni delle singole proprietà in muratura; è sempre consentita la messa in opera di delimitazioni con siepi, rete metallica e altri sistemi tecnologici che garantiscano il passaggio delle diverse specie faunistiche presenti.
  6. E' consentita la realizzazione di percorsi per la mobilità lenta e funzionali alla conduzione del fondo che minimizzi la frammentazione delle aree naturali prediligendo, quando possibili, completamento di viabilità esistenti e la messa in opera di fasce di mitigazione.
- Tali percorsi dovranno essere realizzati con fondo naturale non impermeabilizzato e correttamente inserito nel paesaggio.
7. Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere mirati alla minimizzazione del consumo di suolo, la valorizzazione dei caratteri morfotipologici tradizionali e l'incremento dei valori ecosistemici delle aree pertinenziali.
  8. Nei casi di ridefinizione complessiva dei volumi esistenti si dovranno prevedere opere di mitigazioni con fasce a verde filtro naturaliformi verso il paesaggio rurale.

#### **Art.155 Morfotipi**

1. Il PRGC suddivide e riconosce le porzioni degli insediamenti urbani omogenei e prevalenti che caratterizzano il tessuto costruito di Pordenone. All'interno dell'elaborato CO02c *Componenti del paesaggio locale* sono individuati i seguenti morfotipi che rappresentano le tipologie insediative caratterizzanti il territorio locale:

...omissis...

##### **b) Insediamenti compatti a bassa densità;**

##### **d) Insediamenti commerciali polarizzati;**

...omissis...

3. Negli Insediamenti compatti ad alta e bassa densità, caratterizzati per una prevalenza di destinazioni residenziali, gli interventi dovranno garantire una rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio e degli spazi aperti, pubblici e privati, favorendo una diffusa permeabilità verde con la creazione e tutela di assi verdi continui a supporto della Rete Ecologica Locale. Nei casi di nuova costruzione o interventi di demolizione con ricostruzione dovranno garantire una minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli e un corretto inserimento all'interno del sistema tipologico presente nel contesto di riferimento. La modifica dell'assetto morfo tipologico è subordinato ad una proposta progettuale che ben si integri con l'intorno urbano e che non determini criticità locali in termini funzionali e di impatto paesaggistico. La verifica di tale requisito dovrà essere contenuta in una specifica relazione del paesaggio da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

4. Gli interventi all'interno dei morfotipi di cui ai punti d), e) e f) devono garantire la minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli e l'incremento delle aree verdi, in particolare con la previsione di fasce tampone di mitigazione verso gli ambiti agricoli e

residenziali.

5. Il PRGC riconosce l'asse della Pontebbana come strada mercato per cui sono valide le indicazioni di cui all'Art.71 *Fascia verde di protezione dagli inquinanti legati alle infrastrutture* le cui prescrizioni assumono valenza paesaggistica per la riqualificazione dell'asse. La messa in opera delle insegne pubblicitarie dovrà essere opportunamente valutata rispetto alle preesistenze, favorendo l'insediamento di nuove cartellonistiche con materiali e forme coordinate secondo un disegno unitario.

#### Art. 7.1 – SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE IDROPOTABILI

I punti di prelievo idropotabile del comune di Pordenone sono localizzati in Via S. Daniele (n.2) e in Via Fornaci (n.5); le fonti di approvvigionamento idrico sono soggette a salvaguardia da una zona di tutela assoluta (10 m di raggio dal punto di captazione) e da una zona di rispetto allargata (200.0 m di raggio dal punto di captazione), come riportato nella carta idrogeologica con elementi di morfologia (Tav. 2).

In considerazione della situazione idrogeologica dei pozzi, come riportata al P.to 9A.1 della Relazione Geologica del Piano, ogni intervento nelle zone di rispetto dovrà essere regolato da quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e dal Piano gestione rifiuti provinciale.

...omissis...

Nelle zone di rispetto allargata sono consentite pratiche agricole in conformità a quanto indicato dal DM.19.4.1999 (Codice di buona pratica agricola) e con divieto assoluto di utilizzo di sostanze velenose e/o inquinanti quali: erbicidi, pesticidi, anticrittogamici etc.

Sono consentiti gli impianti, le opere e gli edifici necessari al funzionamento della rete urbana dell'acquedotto. Nella zona di rispetto allargata non è altresì permessa l'immissione nel suolo di alcun materiale solido e liquido di rifiuto, ivi comprese le acque fognarie trattate con depuratore.

Per la loro particolare vulnerabilità idrogeologica i pozzi dell'acquedotto di Via S. Daniele sono salvaguardati anche da una zona di protezione dinamica (Ta.2) dove tutti i progetti di eventuali interventi, ammessi dal PRGC, dovranno essere accompagnati da approfondimenti specifici che possano escludere ogni inquinamento delle acque sotterranee al fine di garantire l'integrità qualitativa e l'efficienza quantitativa della captazione. Nell'area di protezione dinamica è fatto divieto di svolgere attività incompatibili con l'azione di prevenzione dell'inquinamento delle acque, elencate al 5° comma dell'art.21 del D.Lgs. n.152 del 11.5.1999 e s.m.i.

I mappali, secondo quanto riportato nello "Studio Geologico" ovvero nella TAV. 6 - "CARTA DI SINTESI DEL SOTTOSUOLO" rientrano anche tra i terreni con **FALDA DA 0M a -2M** trovano pertanto applicazione le **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GEOLOGICO – IDRAULICHE**:

#### Art.3.1 – PRESCRIZIONI PER LE AREE CON FALDA LIBERA SUPERFICIALE E AD ALTA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

Per aree a falda libera superficiale si intendono tutte le aree con falda compresa tra 0 e 2 metri di profondità (colore rosa nella tavola 6: Carta di sintesi del sottosuolo) e tutti i terreni interessati da bassure, saturi o potenzialmente saturi (colore azzurro).

Gran parte del territorio comunale ha inoltre un'alta vulnerabilità idrogeologica, per estensione dei vincoli dettati dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Livenza (P.A.I.L.) come evidenziato sempre nella tavola 6.

In tutto il territorio comunale nelle aree con terreni saturi ed in quelle ad alta vulnerabilità idrogeologica, non è ammessa la costruzione di nuovi locali interrati ad esclusione di manufatti funzionali al miglioramento del regime idraulico per la mitigazione della pericolosità e del rischio a tutela della pubblica incolumità. Ai fini della salvaguardia della falda e dell'efficienza della rete della fognatura pubblica nonché della durabilità e dei caratteri prestazionali degli edifici, nelle aree non classificate ad *"alta vulnerabilità idrogeologica"* è comunque sconsigliata la realizzazione di locali interrati posti al di sotto del massimo livello raggiungibile dalla falda, con un franco di 50 cm.

Nel caso in cui, per particolari esigenze funzionali, il soggetto che attua l'intervento rilevi la necessità di realizzare locali interrati al di sotto di tale livello, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) i locali interrati dovranno essere impermeabilizzati e collaudati nei confronti dell'integrità idraulica;
- 2) sia il titolo abilitativo edilizio che l'agibilità degli edifici dovranno contenere prescrizioni comportanti il divieto di scarico nella fognatura pubblica recapitante al depuratore, delle acque di infiltrazione nei locali interrati anche per effetto del decadimento delle qualità prestazionali del sistema di impermeabilizzazione, ovvero di quelle provenienti da stazioni di pompaggio predisposte per il controllo del livello della falda all'esterno dell'edificio (sistemi wellpoint o similari); lo scarico di tali acque potrà essere consentito in pubblica fognatura non recapitante al depuratore o nel reticolo idrografico minore, previa valutazione tecnica da parte dei competenti uffici comunali in base all'effettiva capacità residua di smaltimento dei collettori;
- 3) Per gli interventi che ricadono sul confine di aree con diversa classificazione idrogeologica, per ogni intervento nel sottosuolo saranno assunti gli accorgimenti relativi all'area con prescrizioni più cautelative.

Sono escluse opere sotterranee a qualsiasi uso nelle zone che interferiscono con i percorsi superficiali e tombinati delle rogge.

#### Art.4 - SUSCETTIBILITÀ ALLA LIQUEFAZIONE DEI TERRENI

Il sito presso il quale è ubicato il manufatto deve essere stabile nei confronti della liquefazione intendendo con tale termine quel fenomeno associato alla perdita di resistenza al taglio o all'accumulo di deformazioni plastiche in terreni saturi, prevalentemente sabbiosi, sollecitati da azioni cicliche e dinamiche che agiscono in condizioni non drenate.

La suscettibilità alla liquefazione del terreno deve essere valutata sulla base di prove in sito esplorando un numero di verticali adeguato all'importanza dell'opera e all'estensione dell'area d'intervento e sufficiente ad accertare la variabilità della struttura litostratigrafica e geotecnica.

Nel territorio comunale la verifica alla liquefazione deve essere sempre eseguita secondo le metodologie di analisi previste dal Paragrafo 7.11.3.4.3 del DM.14.01.2008 e C7.11.3.4 della Circolare 02.02.2009, ad esclusione dei siti di intervento nei quali si manifestino almeno una delle seguenti circostanze:

- la profondità media stagionale della falda sia superiore a 15.0 m dal p.c.;
- i terreni siano costituiti da sabbie pulite con resistenza penetrometrica normalizzata  $(N1)_{60} > 30$  oppure  $qc_{1N} > 180$  ad una tensione efficace verticale di 100 kPa;
- distribuzione granulometrica esterna alle fasce granulometriche indicate in fig. 7.11.1 del paragrafo 7.11.3.4 delle NTC rispettivamente per terreni con coefficiente di uniformità:  $U_c < 3.5$  o  $U_c > 3.5$ .

Per terreni risultati suscettibili al fenomeno della liquefazione, con conseguenze su capacità portante e stabilità di fondazioni occorre procedere con interventi di consolidamento e/o trasferendo il carico a strati più profondi.

**Il Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Livenza (P.A.I.) richiamato in premessa, classifica le aree parte come "Zona P1 – Pericolosità idraulica moderata" per la quale trovano applicazione i disposti di cui agli artt. 8 e seguenti delle Norme di Attuazione.**

---

### **Allegati**

- All.1 : Documentazione Catastale;
- All.2 : Atti di Provenienza;
- All.3 : Ispezioni Ipotecarie;
- All.4 : Certificazione Anagrafica;
- All.6 : Certificato Destinazione Urbanistica;
- All.8 : Doc. fotografica;
- .

Data generazione:  
30-10-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**