



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **141/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2026 ore 09:20

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione uni-
familiare

Esperto alla stima: Alessandro Quattrin

Codice fiscale: QTTLN72P15G888H

Partita IVA: 01673140933

Studio in: Via Montello, frazione Cusano 29 - 33080 Zoppo-
la

Telefono: 366 2085199

Fax: 3662085199

Email: alessandroquattrin@gmail.com

Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Descrizione zona: Zona rurale nella periferia della frazione di Cecchini di Pasiano di Pordenone

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione indipendente

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], foglio 11, particella 251, subalterno 3, indirizzo Via Codopè n.77, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, superficie 325 mq, rendita € 1.275,62,

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], foglio 11, particella 251, subalterno 4, indirizzo Via codopè, 77, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 28, superficie 28, rendita € 44,83, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 11, particella 251, qualità Ente urbano, superficie catastale 1690

2. Possesso

Bene: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione indipendente

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

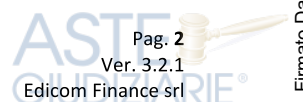
Corpo: Abitazione indipendente

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare



Corpo: Abitazione indipendente

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione indipendente

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione indipendente

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione indipendente

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Codopè, 77 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Prezzo da libero: 262.527,45 Euro

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15/09/1972, residente a Zoppola (PN) in via Canova 17, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 11/12/2025 in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 26/01/2026 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.



Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Cecchini**
Via Codopè, 77



Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione indipendente.

Abitazione in villini [A7] sito in Pasiano Di Pordenone (PN) CAP: 33087 frazione:
Cecchini, Via Codopè 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]; [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED], foglio 11, particella 251, subalterno 3, indirizzo Via Codopè n.77, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, superficie 325 mq, rendita € 1.275,62

Derivante da: Variazione toponomastica del 15/12/2018 Pratica n. PN0114940 in atti dal 15/12/2018. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n 30065/2018)

Confini: da nord procedendo in senso orario con corte comune su tutti i lati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]; [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED], foglio 11, particella 251, subalterno 4, indirizzo Via codopè, 77, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 28, superficie 28, rendita € 44,83

Derivante da: Variazione toponomastica del 15/11/2018 Pratica n. PN0114941 in atti dal 15/12/2018 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 30066.1/2018)

Confini: da nord procedendo in senso orario con subalterno 5 (corte comune), subalterno 3 (legnaia e ripostiglio), corte comune, subalterno 3 (portico)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 11, particella 251, qualità Ente urbano, superficie catastale 1690

Derivante da: Tipo mappale del 03/12/1996 (n. 465.1/1996)

Confini: In senso orario da Nord Foglio 11 particella 145, particella 389, particella 417, particella 416, strada comunale Via Codopè



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'intestazione su visura catastale risulta un secondo nome che non risulta essere presente sui certificati anagrafici
 Regularizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione catastale
 rettifica intestazione catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nei fori interni ed esterni, Difformità nella perimetrazione del locale portico al piano terra. Errata indicazione dei piani, in luogo del piano terra, piano seminterrato ed in luogo di primo piano, piano rialzato. Accatastamento impianto fotovoltaico.

Regularizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Difformità nelle ubicazione ed ampiezza dei fori esterni e porte interne. In planimetria non sono indicati i gradini di accesso al portico piano terra e lo stesso risulta tamponato per un ulteriore lato. Manca accatastamento impianto fotovoltaico.

Aggiornamento planimetrie catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rileva il mancato accatastamento dell'impianto fotovoltaico, seppur dichiarato non funzionante dall'esecutato. Quest'ultimo aspetto, diversamente dalle altre irregolarità riscontrate, influisce sull'attribuzione della rendita catastale del fabbricato. Pertanto si dichiara la parziale regolarità catastale. Si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie per renderle conformi allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione indipendente. L'edificio si colloca in periferia nord-est del comune di Pasiano di Pordenone nella frazione di Cecchini.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/11/2024 ai nn. 771/2024; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2024 ai nn. 15909/2561; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/03/2024 ai nn. 228; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2024 ai nn. 4305/650; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 157758,42; Note: L'ipoteca comprende altri beni non inseriti nell'attuale procedimento esecutivo.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Tribunale di Pordenone; A rogito di Unep c/o Tribunale di Pordenone in data 18/09/2025 ai nn. 2673/2025 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/10/2025 ai nn. 15675/11676.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione indipendente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussiste condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio.

Millesimi di proprietà: non sussiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non si ravvisano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 17/01/1977, ai nn. 25216; registrato a Pordenone, in data 03/02/1977, ai nn. 578; trascritto a Pordenone, in data 19/02/1977, ai nn. 1141/1045.

Note: L'atto prevedeva la donazione del terreno ove è stata edificata l'abitazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/973

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/02/1973 al n. di prot. 724

Abitabilità/agibilità in data 03/10/1976 al n. di prot. 4031

Numero pratica: ////

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia

Per lavori: Di costruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli e legnaia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1981 al n. di prot. 1456/81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamenti e modifiche senza le prescritte autorizzazioni

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 30/10/1986 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 576,88. Importo residuo: € 0,00

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei locali al piano terra e primo. Diversa altezza di alcuni locali al piano primo. Costruzione portico adiacente accessorio in corpo staccato e tramezza divisoria tra locale ripostiglio e legnaia. Diversa conformazione scale di accesso al portico primo piano. Varie difformità su ubicazione ed ampiezza serramenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e successiva Segnalazione certificata di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione e demolizione di muri divisori tra i locali con conseguente cambio di destinazione degli stessi. La porzione settentrionale dell'abitazione al piano primo è stata costruita con altezza interna utile pari a 3,00m in luogo di 2,80 (concessionata).

Costruzione portico adiacente accessorio in corpo staccato e tramezza divisoria tra locale ripostiglio e legnaia. Diversa conformazione scale di accesso al portico primo piano. Varie difformità su ubicazione ed ampiezza serramenti.

SCIA in sanatoria: € 4.000,00

Demolizione portico e conferimento materiale di risulta.: € 500,00

Segnalazione Certificata di Agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: € 7.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.60 del 29/11/2019
Zona omogenea:	E6 - Di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 lettera A, C e G; Art 27 variante n. 20 Art 16 ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO Edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale (A) 1. Soggetto abilitato all'intervento. Imprenditore agricolo professionale. 2. Area di pertinenza fondiaria Saranno conteggiate le aree di pertinenza dell'azienda, in proprietà esclusiva o comproprietà, per la relativa quota di incidenza, site in zona E6, ubicate nel territorio comunale o nei Comuni con-

finanti, sempre che le relative norme di zona di detti Comuni lo consentano. 3. Parametri edilizi I_f max - 0,03 mc/mq. - 0,05 mc/mq. per le aziende prevalentemente indirizzate verso le colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole previo parere della struttura Regionale competente. H max - 7,5 ml. per le nuove edificazioni. - Negli interventi sugli edifici esistenti, l'altezza massima potrà essere pari a quella esistente maggiorata di 1 ml. V max mc. 500 compreso il volume eventualmente esistente D_c min - 5 ml. - Secondo C.C. per gli ampliamenti e sopraelevazioni Dist. f min - 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non ricadenti nel lotto, secondo C.C. negli altri casi. 4. Ubicazione intervento per le nuove edificazioni Le nuove costruzioni sono ammesse solo entro la distanza di 200 ml dalle opere esistenti o previste di cui alla lettera (B), purché aventi una superficie coperta uguale o maggiore di 600 mq. 5. Modalità di intervento Attuazione diretta Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della residenza agricola in zona agricola è subordinato alla dismissione di eventuali attività agricole svolte dai soggetti aventi titolo nelle zone residenziali. L'agibilità è subordinata alla presenza e alla possibilità di utilizzo delle opere di cui alla lettera (B). C) Interventi ammessi 1. I nuovi interventi edilizi consentiti dovranno preferibilmente essere ubicati in modo da recare la minima compromissione del territorio e di alterazione del suolo, orientandoli verso le zone già edificate al fine di non ostacolare l'attuazione delle infrastrutture di servizio agricole necessarie. 2. Sono consentite opere di: infrastrutturazione agraria: viabilità, irrigazione e bonifica idraulica; difesa del suolo: interventi per impedimento di erosione e degradazione fisico-chimica; difesa da esondazioni: interventi per controllo delle acque del ciclo naturale; riordino fondiario: ricomposizione della proprietà finalizzata a miglioramento di produttività agricola. I piani di riordino fondiario sono corredati da analisi di organizzazione storica, struttura, ambiente e infrastrutture del territorio. I piani prevedono conservazione, assestamento e/o ricostituzione di una struttura ambientale primaria del territorio coerente con gli elementi di analisi, e razionalizzazione delle componenti secondarie e del sistema infrastrutturale; riassetto territoriale: recupero e sviluppo dello spazio rurale finalizzato a equilibrio ecologico e

valorizzazione dell'ambiente e delle risorse territoriali; manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture esistenti; mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere esistenti; naturalizzazione territoriale; percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie e/o complementari; opere di modesta rilevanza finalizzate al mantenimento di memorie storiche, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica; opere per l'osservazione di fauna selvatica e caccia, fino a mc 30 e mq 10 per ogni impianto; opere per viabilità prevista; ripristino di terreni alterati da frana o inondazione; le colture agrarie sono ammesse tutte, anche le arboree, salvo divieti specifici anche di norme sovraordinate; sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo. 3. In tale zona sono inoltre ammessi gli interventi riguardanti: 1) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda (A); 2) attrezzature a servizio diretto delle singole aziende e funzionali alla conduzione del fondo quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti, ricovero per macchine agricole, silos, serre; locali per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti incluse le attività di addestramento e cura di animali purché non esulino dalle normali capacità dell'azienda e siano richiesti da imprenditori agricoli professionali o da coltivatori diretti (B); 3) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole, anche richiesti da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) e 2) (C); 4) edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale, anche richiesti da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) e 2) (D); 5) serre, anche richieste da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) e 2) (E); 6) edifici destinati ad aziende agro-turistiche (F). Per gli edifici non connessi con la conduzione dei fondi e per i soggetti che non presentano i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale e/o coltivatore diretto, sono ammessi: 7) gli interventi di rilevanza edilizia, nonché quelli di ristruttur-

azione ed ampliamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori (G); 8) Strutture ed impianti per l'equitazione, la cura, la custodia, l'addestramento e l'allevamento di equidi (H). 9) Attività di somministrazione di pasti e bevande preminentemente tipiche locali e attività ricettive, per soggiorno, ricreazione di tipo sportivo e/o culturale (I). 4. Ove previsti i PRPC/PAC sono corredati di relazione illustrante l'impatto delle opere sulle componenti ambientali, urbanistiche ed economiche del territorio, il grado di compatibilità e le norme e gli interventi ad essa finalizzati. I PRPC/PAC prevedono: a) requisiti di qualità ambientale delle opere, in funzione del loro inserimento nel contesto territoriale; b) opere di verde per arredo, schermatura e filtro, avuto riguardo alla localizzazione rispetto a insediamenti, viabilità e venti prevalenti; 5. Sono assimilate alle opere agricole quelle per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale 19/2009, articolo 5, comma 1, lettere l) e m). 6. Il vincolo della distanza dalle abitazioni sparse e da tutte le ZTO diverse dalla E, prodotto da edifici destinati all'attività di allevamento (comprese le concimaie), permane anche dopo la dismissione dell'attività di allevamento in quanto passibile di riattivazione. Il vincolo si intende rimosso solo con il cambio di destinazione d'uso o la demolizione degli edifici. Edifici esistenti destinati alla residenza, relative pertinenze ed accessori (G) 1. Soggetti abilitati all'intervento Titolari di diritto reale ai sensi dell'art. 21, della LR n°19/2009. 2. Modalità d'intervento Attuazione diretta. 3. Criteri di intervento Il patrimonio edilizio esistente può essere interessato da interventi di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo anche diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti nei limiti del presente articolo. Su unità immobiliari già utilizzate a residenza, anche agricola, e i relativi accessori, che compongono una unità funzionale esistente, sono consentiti gli interventi di: a) rilevanza edilizia; b) recupero di un accessorio agricolo con trasformazione in residenziale, se isolato mediante recupero del volume non residenziale nel limite di 400 mc; c) in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera b), ampliamento di una unità immobiliare residenziale esistente per un volume massimo utile di mc. 200 e di Q max di 100 mq; d)

aumento di una unità immobiliare residenziale aggiuntiva nei limiti delle precedenti lettere b) e c); e) per sopperire ad esigenze di formazione di nuovi nuclei familiari è consentita una seconda unità immobiliare residenziale aggiuntiva con le seguenti caratteristiche: – l'edificio da cui ricavare l'unità immobiliare aggiuntiva è dichiarato agibile alla data di entrata in vigore della LR 13/2014 (24.07.2014); – l'edificio da recuperare o ampliare non ricada in area di pericolosità idraulica prevista dal PAI o dallo studio geologico idraulico; – non sono utilizzabili gli una tantum di cui alle precedenti lettere b) e c); – possono essere realizzati comunque un massimo di 3 unità immobiliari residenziali. 4. Parametri edilizi H max 7,5 ml. per le nuove edificazioni. Negli interventi sugli edifici esistenti, l'altezza massima potrà essere pari a quella esistente maggiorata di 1 ml. Q max per gli ampliamenti una tantum ammessi, pari a 100 mq. Dc min secondo C.C. per ampliamenti e sopraelevazioni Dist. f min - 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. - per ampliamenti e sopraelevazioni secondo C.C. ART. 27. NORME DI SICUREZZA GEOLOGICO - IDRAULICA. A) Inondazioni: applicazione. 1. Le prescrizioni nelle aree inondabili fanno riferimento allo spessore della lama d'acqua definito come differenza tra la quota del pelo idrico assoluto (m SIm) e la quota topografica del punto (m SIm). 2. Lo spessore della lama d'acqua, qualora si riscontri che è errato, può venire rettificato mediante un rilevamento puntuale, eseguito da un tecnico abilitato, avendo come appoggio dei capisaldi topografici. Tale documentazione dovrà essere allegata al progetto nella richiesta di concessione edilizia. 3. Nella tavola n. 6.0 dello studio geologico idraulico (PRGC del 2003) vengono riportati i livelli dei tiranti d'acqua (0,0, 0,5, 1,0, 1,5 m) per il Meduna, la quota del pelo idrico assoluto e lo spessore della lama d'acqua per il reticolo idrografico secondario e per la golena del Meduna e del Livenza. 4. Nelle aree dove si sovrappongono i due fenomeni di esondabilità, per rottura degli argini del Meduna e per rigurgito del reticolo idrografico secondario - fiume Fiume, Fossatiella - prevalgono i riferimenti dei tiranti d'acqua del primo, che risultano più conservativi. 5. In tutto il territorio qualunque attività incidente sul deflusso e sulla capacità di invaso deve rispettare il DPR n. 083/2018. B) Inondazioni: prescrizioni generali. 1. In tutte le

aree inondabili: a) è vietata la realizzazione di scantinati e seminterrati nuovi o ampliamento di esistenti; b) gli impianti elettrici sono realizzati a quota superiore alla piena di riferimento; c) i serbatoi posti a quota inferiore alla piena di riferimento sono fissati al suolo con opere sicure; d) il mutamento di destinazione d'uso da qualsiasi a commerciale, artigianale ed industriale è ammesso solo a quota superiore alla piena di riferimento; 2. Gli impianti di reti tecnologiche devono essere realizzati, possibilmente, in aree non inondabili. Qualora gli impianti debbano essere realizzati in aree inondabili se ne dovrà valutare la fattibilità attraverso uno studio adeguato che indichi le tecniche costruttive in tale contesto. 3. La normativa vigente RD 24/7/1904 n. 523 prevede una fascia di rispetto dagli argini di m 10. C) Inondazioni: prescrizioni per aree. 1. In aree di golenia ed in area inondabile con lama d'acqua superiore a m 1,5 sono ammessi: a) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva; b) interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, se non per servizi igienico sanitari, e interventi volti a mitigare la vulnerabilità di edifici. È comunque vietata la costruzione di nuovi edifici; c) manutenzione, ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. d) Gli interventi di cui alle lettere b) e c) sono ammessi a condizione che non aumentino il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, e non precludendo la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio. 2. In aree

inondabili con lama d'acqua da m 1 a m 1,5 sono ammessi: 82 a) interventi di cui al comma 1; b) interventi di ristrutturazione edilizia; c) interventi di ampliamento e nuova costruzione, purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse ovvero le superfici destinate ad uso abitativo o comunque ad uso economicamente rilevante siano realizzate a quota superiore alla piena di riferimento, se non per servizi igienico sanitari in ampliamento. In ogni caso le opere di ampliamento e nuova costruzione sottostanti alla quota della piena di riferimento devono essere realizzate tutte aperte almeno per il 50% del perimetro. 3. In aree inondabili con lama d'acqua fino a m 1 le superfici destinate ad uso abitativo o comunque ad uso economicamente rilevante proprie di nuova costruzione devono essere realizzate a quota superiore alla piena di riferimento, se non per servizi igienico sanitari in ampliamento. D) Inondazioni: prescrizioni derivanti dal PAI del Livorno. 1. Nelle aree che ricadono in area di pericolosità idraulica P1, il primo piano di calpestio dovrà essere posto ad una quota di almeno 50 cm dal piano di campagna. 2. Nelle nuove zone che ricadono in area di pericolosità idraulica P2, ogni previsione urbanistica deve chiaramente ed esplicitamente sottostare a quanto previsto agli artt. 8 e 11 del PAI. 3. Le disposizioni delle presenti NTA, relativamente a zone che ricadono in area di pericolosità idraulica, prevalgono su quelle del PAI se più restrittive. 4. Nel caso di previsioni urbanistiche che insistono su aree esondabili presenti sul sistema idrografico secondario (Carta dei Rischi Naturali), ma non ricomprese nel PAI, sono equiparabili come grado di pericolosità idraulica alla P1 in attesa di eventuale formalizzazione delle stesse nel PAI. E) Stabilità delle opere. 1. Per qualunque intervento edilizio, escluse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla LR 19/2009, è prescritta la presentazione, al rilascio della concessione edilizia, della relazione geologica. L'indagine deve essere adeguata alla tipologia dell'intervento ed alle problematiche connesse alla sua realizzazione. 2. Il territorio comunale è suddiviso nelle zone geologiche: Z3/Z4, Z4 e Z4/Z5. Le prove geognostiche dovranno essere scelte e commisurate al tipo di intervento seguendo le indicazioni di cui al DM

LLPP 11/3/1988. F) Pareregeologico. 1. Nelle aree di pericolo naturale valgono comunque le prescrizioni del parere geologico regionale. G) Prescrizioni del parere geologico n. 68/07 del 31.07.2007 relativo alla Variante al PRGC n°7 1. Negli ambiti della variante n°7 al PRGC parzialmente interessati dal PAI del bacino del Livenza e parzialmente interessati dal PAI del bacino del Lemene, per gli interventi previsti è necessario fare riferimento alle rispettive Norme di attuazione nonché alle disposizioni comuni per le aree di pericolosità idraulica, dettata rispettivamente dall'art. 9 delle Norme del PAI Livenza e dall'art. 10 delle Norme del PAI Lemene. 2. Per il tronco stradale contrassegnato dall'ambito di variante n°32, nel tratto previsto in prossimità di Azzanello, il progetto dovrà evitare nel modo più assoluto la sottrazione di aree di espansione del fiume Sile. H) Prescrizioni del parere geologico n. 60/10 del 01.10.2010 relativo alla Variante al PRGC n°9, 18 e 19 1. La realizzazione dei tratti stradali in progetto di PRGC della variante n°9, 18 e 19 deve garantire il mantenimento delle condizioni esistenti di funzionalità idraulica ed agevolare (e 83 comunque non impedire) il deflusso delle piene, nonché non ostacolare il normale deflusso delle acque. 2. Lungo i tratti stradali in questione deve essere realizzato un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. I) Prescrizioni del parere geologico n. 13/2019 del 05.03.2019 relativo alla Variante al PRGC n°20 1. Vale il rinvio dinamico alle norme del vigente PAI (Livenza) mentre ogni riferimento normativo al PAI del Lemene approvato deve essere rimosso. 2. Relativamente alle modifiche di PRGC apportate con la variante n°20 valgono le prescrizioni del parere geologico n°13/2019 del 05.03.2019. J) Prescrizioni derivanti dallo studio di microzonazione sismica 1. Il comune di Pasiano di Pordenone ha redatto lo studio di microzonazione sismica di primo livello che è stato approvato dalla Commissione tecnica della Protezione Civile nazionale con verbale in data 22.03.2018 e il certificato di conformità è stato inviato al Comune l'11.04.2018; 2. Nella realizzazione degli interventi si dovrà pertanto fare riferimento a tale studio eseguendo nel caso di pericolosità le analisi di livello superiore atte a garantire una conoscenza approfondita dei luoghi interessati e ad adottare i conseguenti accorgimenti tecnici. Tali analisi e ac-

	corgimenti tecnici dovranno essere allegati all'istanza di provvedimento autorizzativo per la realizzazione degli interventi medesimi. I contenuti di detto studio si intendono integralmente recepiti.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 63 del 23/12/2025
Zona omogenea:	E6 - Di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art 16 lettera A, C e G; Art 27 variante n. 25 ART 16 ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO A) Disposizioni generali 1. La zona omogenea E6 riguarda la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. 2. Nelle zone E6 saranno privilegiate le opere destinate all'attività agricola. C) Interventi ammessi 1. I nuovi interventi edilizi consentiti dovranno preferibilmente essere ubicati in modo da recare la minima compromissione del territorio e di alterazione del suolo, orientandoli verso le zone già edificate al fine di non ostacolare l'attuazione delle infrastrutture di servizio agricolo necessarie. 2. Sono consentite opere di: – infrastrutturazione agraria: viabilità, irrigazione e bonifica idraulica; – difesa del suolo: interventi per impedimento di erosione e degradazione fisico-chimica; – difesa da esondazioni: interventi per controllo delle acque del ciclo naturale; – riordino fondiario: ricomposizione della proprietà finalizzata a miglioramento di produttività agricola. I piani di riordino fondiario sono corredati da analisi di organizzazione storica, struttura, ambiente e infrastrutture del territorio. I piani prevedono conservazione, assestamento e/o ricostituzione di una struttura ambientale primaria del territorio coerente con gli elementi di analisi, e razionalizzazione delle componenti secondarie e del sistema infrastrutturale; – riassetto territoriale: recupero e sviluppo dello spazio rurale finalizzato a equilibrio ecologico e valorizzazione dell'ambiente e delle risorse territoriali; – manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture esistenti; – mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere esistenti; – naturalizzazione territoriale; – percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie e/o complementari; – opere di modesta rilevanza finalizzate al mantenimento di memorie storiche, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleonto-

logica e archeologica solo su concessione del Ministero della Cultura ovvero se autorizzate dalla Soprintendenza ABAP del Friuli Venezia Giulia; – opere per l’osservazione di fauna selvatica e caccia, fino a mc 30 e mq 10 per ogni impianto; – opere per viabilità prevista; – ripristino di terreni alterati da frana o inondazione; – le colture agrarie sono ammesse tutte, anche le arboree, salvo divieti specifici anche di norme sovraordinate; – sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo. 3. In tale zona sono inoltre ammessi gli interventi riguardanti: 1) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell’azienda (A); 2) attrezzature a servizio diretto delle singole aziende e funzionali alla conduzione del fondo quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti, ricovero per macchine agricole, silos, serre; locali per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e 42 allevamenti incluse le attività di addestramento e cura di animali purché non esulino dalle normali capacità dell’azienda e siano richiesti da imprenditori agricoli professionali o da coltivatori diretti (B); 3) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all’attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole, anche richiesti da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) e 2) (C); 4) edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale, anche richiesti da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) e 2) (D); 5) serre, anche richieste da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) e 2) (E); 6) edifici destinati ad aziende agro-turistiche (F). Per gli edifici non connessi con la conduzione dei fondi e per i soggetti che non presentano i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale e/o coltivatore diretto, sono ammessi: 7) gli interventi di rilevanza edilizia, nonché quelli di ristrutturazione ed ampliamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori (G); 8) Strutture ed impianti per l’equitazione, la cura, la custodia, l’addestramento e l’allevamento di equidi (H). 9) Attività di somministrazione di pasti e bevande preminentemente tipiche locali e attività ricettive, per soggiorno, ricrea-

zione di tipo sportivo e/o culturale (I). 4. Ove previsti i PRPC/PAC sono corredati di relazione illustrante l'impatto delle opere sulle componenti ambientali, urbanistiche ed economiche del territorio, il grado di compatibilità e le norme e gli interventi ad essa finalizzati. I PRPC/PAC prevedono: a) requisiti di qualità ambientale delle opere, in funzione del loro inserimento nel contesto territoriale; b) opere di verde per arredo, schermatura e filtro, avuto riguardo alla localizzazione rispetto a insediamenti, viabilità e venti prevalenti; 5. Sono assimilate alle opere agricole quelle per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale 19/2009, articolo 5, comma 1, lettere l) e m). 6. Il vincolo della distanza dalle abitazioni sparse e da tutte le ZTO diverse dalla E, prodotto da edifici destinati all'attività di allevamento (comprese le concimaie), permane anche dopo la dismissione dell'attività di allevamento in quanto passibile di riattivazione. Il vincolo si intende rimosso solo con il cambio di destinazione d'uso o la demolizione degli edifici. G) Prescrizioni edilizie per gli interventi di ristrutturazione, ampliamenti, recupero e i nuovi edifici a destinazione residenziale, agrituristica o ricettiva 1. La tipologia edilizia dovrà riprendere quella storica lineare o a corte, la copertura dei volumi principali sarà a falde. Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni la pendenza sarà compresa tra il 40% e il 45%. Saranno utilizzati manti di copertura in coppo o portoghese o di forma simile. 2. È ammessa la copertura a terrazza, con parapetto, fino ad una superficie pari al 25% della superficie coperta dell'edificio. 3. La muratura perimetrale potrà essere in mattone a vista o ad intonaco colorato a tinta unita o prossima a una terra naturale. 4. Le finestre e le luci dovranno avere un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6 e saranno allineate orizzontalmente e verticalmente. 5. Negli edifici esistenti tali prescrizioni saranno applicabili solo nelle parti oggetto di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, per quanto compatibili con l'intervento medesimo. 6. Nella progettazione degli interventi edilizi sarà richiesta una particolare cura nella composizione equilibrata dei volumi e degli elementi ordinatori delle facciate che dovranno riproporre la tipologia della casa rurale tipica della bassa pianura friulano-veneta. ART. 27. NORME DI SICUREZZA GEO-

LOGICO - IDRAULICA. A) Inondazioni: applicazione. 1. Le prescrizioni nelle aree inondabili fanno riferimento allo spessore della lama d'acqua definito come differenza tra la quota del pelo idrico assoluto (m Slm) e la quota topografica del punto (m Slm). 2. Lo spessore della lama d'acqua, qualora si riscontri che è errato, può venire rettificato mediante un rilevamento puntuale, eseguito da un tecnico abilitato, avendo come appoggio dei capisaldi topografici. Tale documentazione dovrà essere allegata al progetto nella richiesta di concessione edilizia. 3. Nella tavola n. 6.0 dello studio geologico idraulico (PRGC del 2003) vengono riportati i livelli dei tiranti d'acqua (0,0, 0,5, 1,0, 1,5 m) per il Meduna, la quota del pelo idrico assoluto e lo spessore della lama d'acqua per il reticolo idrografico secondario e per la golena del Meduna e del Livenza. 4. Nelle aree dove si sovrappongono i due fenomeni di esondabilità, per rottura degli argini del Meduna e per rigurgito del reticolo idrografico secondario - fiume Fiume, Fossatiella - prevalgono i riferimenti dei tiranti d'acqua del primo, che risultano più conservativi. 5. In tutto il territorio qualunque attività incidente sul deflusso e sulla capacità di invaso deve rispettare il DPR n. 083/2018. B) Inondazioni: prescrizioni generali. 1. In tutte le aree inondabili: a) è vietata la realizzazione di scantinati e seminterrati nuovi o ampliamento di esistenti; b) gli impianti elettrici sono realizzati a quota superiore alla piena di riferimento; c) i serbatoi posti a quota inferiore alla piena di riferimento sono fissati al suolo con opere sicure; d) il mutamento di destinazione d'uso da qualsiasi a commerciale, artigianale ed industriale è ammesso solo a quota superiore alla piena di riferimento; 2. Gli impianti di reti tecnologiche devono essere realizzati, possibilmente, in aree non inondabili. Qualora gli impianti debbano essere realizzati in aree inondabili se ne dovrà valutare la fattibilità attraverso uno studio adeguato che indichi le tecniche costruttive in tale contesto. 3. La normativa vigente RD 24/7/1904 n. 523 prevede una fascia di rispetto dagli argini di m 10. C) Inondazioni: prescrizioni per aree. 1. In aree di golena ed in area inondabile con lama d'acqua superiore a m 1,5 sono ammessi: a) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni

di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva; b) interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, se non per servizi igienico sanitari, e interventi volti a mitigare la vulnerabilità di edifici. È comunque vietata la costruzione di nuovi edifici; c) manutenzione, ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. d) Gli interventi di cui alle lettere b) e c) sono ammessi a condizione che non aumentino il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile 103 della capacità di invaso delle aree stesse, e non precludendo la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio. 2. In aree inondabili con lama d'acqua da m 1 a m 1,5 sono ammessi: a) interventi di cui al comma 1; b) interventi di ristrutturazione edilizia; c) interventi di ampliamento e nuova costruzione, purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse ovvero le superfici destinate ad uso abitativo o comunque ad uso economicamente rilevante siano realizzate a quota superiore alla piena di riferimento, se non per servizi igienico sanitari in ampliamento. In ogni caso le opere di ampliamento e nuova costruzione sottostanti alla quota della piena di riferimento devono essere realizzate tutte aperte almeno per il 50% del perimetro. 3. In aree inondabili con lama d'acqua fino a m 1 le superfici destinate ad uso abitativo o comunque ad uso economicamente rilevante proprie di nuova costruzione devono essere realizzate a quota superiore alla piena di riferimento, se non per servizi igienico sanitari in ampliamento. D) prescrizioni derivanti dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)

1. Lo strumento sovraordinato di tutela dalla pericolosità e dal rischio idraulico sul territorio è il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA). Tale strumento individua, perimetra e disciplina le aree a pericolosità idraulica, le zone di attenzione e le aree fluviali, definisce ed individua criteri e parametri per la mappatura del rischio, pianificando e programmando le azioni e le norme d'uso sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato. 2. Nelle more dell'adeguamento del vigente Piano Regolatore al PGRA, si intende recepita la classificazione della pericolosità sulla base della mappatura definita dal PGRA; la classificazione del rischio viene effettuata mediante l'applicazione Herolite, rilasciata dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali. 3. Gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia nelle aree individuate e perimetrate dal PGRA sono subordinati al rispetto della disciplina d'uso del PGRA unicamente qualora lo stesso disponga in senso più restrittivo rispetto al PRGC, prevalendo sulle presenti NTA in funzione dell'esigenza di tutela della sicurezza e della pubblica incolumità. Fuori da dette ipotesi trovano applicazione le disposizioni già contenute nelle NTA, che vengono mantenute. E) Stabilità delle opere. 1. Per qualunque intervento edilizio, escluse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla LR 19/2009, è prescritta la presentazione, al rilascio della concessione edilizia, della relazione geologica. L'indagine deve essere adeguata alla tipologia dell'intervento ed alle problematiche connesse alla sua realizzazione. 2. Il territorio comunale è suddiviso nelle zone geologiche: Z3/Z4, Z4 e Z4/Z5. Le prove geognostiche dovranno essere scelte e commisurate al tipo di intervento seguendo le indicazioni di cui al DM LLPP 11/3/1988. F) Parere geologico. 1. Nelle aree di pericolo naturale valgono comunque le prescrizioni del parere geologico regionale. G) Prescrizioni del parere geologico n. 68/07 del 31.07.2007 relativo alla Variante al PRGC n°7 1. Negli ambiti della variante n°7 al PRGC parzialmente interessati dal PAI del bacino del Livenza e parzialmente interessati dal PAI del bacino del Lemene, per gli interventi previsti è necessario fare riferimento alle rispettive Norme di attuazione nonché alle disposizioni comuni per le aree di pericolosità idraulica,

dettata rispettivamente dall'art. 9 delle Norme del PAI Livenza e dall'art. 10 delle Norme del PAI Lemene. 104 2. Per il tronco stradale contrassegnato dall'ambito di variante n°32, nel tratto previsto in prossimità di Azzanello, il progetto dovrà evitare nel modo più assoluto la sottrazione di aree di espansione del fiume Sile. H) Prescrizioni del parere geologico n. 60/10 del 01.10.2010 relativo alla Variante al PRGC n°9, 18 e 19 1. La realizzazione dei tratti stradali in progetto di PRGC della variante n°9, 18 e 19 deve garantire il mantenimento delle condizioni esistenti di funzionalità idraulica ed agevolare (e comunque non impedire) il deflusso delle piene, nonché non ostacolare il normale deflusso delle acque. 2. Lungo i tratti stradali in questione deve essere realizzato un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. I) Prescrizioni del parere geologico n. 13/2019 del 05.03.2019 relativo alla Variante al PRGC n°20 1. Vale il rinvio dinamico alle norme del vigente PAI (Livenza) mentre ogni riferimento normativo al PAI del Lemene approvato deve essere rimosso. 2. Relativamente alle modifiche di PRGC apportate con la variante n°20 valgono le prescrizioni del parere geologico n°13/2019 del 05.03.2019. J) Prescrizioni derivanti dallo studio di microzonazione sismica 1. Il comune di Pasiano di Pordenone ha redatto lo studio di microzonazione sismica di primo livello che è stato approvato dalla Commissione tecnica della Protezione Civile nazionale con verbale in data 22.03.2018 e il certificato di conformità è stato inviato al Comune l'11.04.2018; 2. Nella realizzazione degli interventi si dovrà pertanto fare riferimento a tale studio eseguendo nel caso di pericolosità le analisi di livello superiore atte a garantire una conoscenza approfondita dei luoghi interessati e ad adottare i conseguenti accorgimenti tecnici. Tali analisi e accorgimenti tecnici dovranno essere allegati all'istanza di provvedimento autorizzativo per la realizzazione degli interventi medesimi. I contenuti di detto studio si intendono integralmente recepiti.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pat-

NO

tuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 - 0,05
Rapporto di copertura:	100 mq
Altezza massima ammessa:	7,5 ml
Volume massimo ammesso:	500 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione indipendente**

L'immobile soggetto di pignoramento è situato in Comune di Pasiano di Pordenone in frazione Cecchini in via Codopè n°77. L'immobile è adibito all'uso residenziale. L'abitazione è composta da 2 piani un piano terra ed un primo piano. I locali al piano terra sono accessibili da un portico che porta alla lavanderia collegata a sua volta alla centrale termica ospitante la caldaia. il portico è poi collegato ad un locale adibito a taverna adiacente ad una camera da letto. Attraverso un piccolo disimpegno la taverna è collegata ad un altre tre stanze tra cui: un servizio igienico, una cantina, e un secondo locale adibito a taverna. il portico ospita anche l'inverter per l'impianto fotovoltaico attualmente non funzionante. Il primo piano è accessibile sia dal portico esterno che dal piano terra attraverso una scala a chiocciola nel disimpegno. Il primo piano è dotato di una cucina, un soggiorno, una saletta da pranzo con ripostiglio, un servizio igienico comune, e tre camere da letto di cui una dotata di bagno privato. Il compendio comprende anche un accessorio in corpo staccato costituito da porticato, legnaia, ripostiglio e garage; quest'ultimo risulta accatastato come subalterno 4.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **455,33**

E' posto al piano: Seminterrato e rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981 - 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 77; ha un'altezza utile interna di circa m. 2 metri al piano seminterrato e 3 metri in quello rialzato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono buone e in buono stato di conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a padiglione composito** materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a chiocciola** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Piano terra esclusa la cantina

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Cantina piano terra

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Tutto primo piano esclusi i bagni

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Bagni al primo piano

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Portico primo piano
Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Note: Presenza di due ante oltre all'anta principale apribili con gan-cetti dall'interno

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: tutte le scalinate eccetto quella a chiocciola

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **pompa di calore** condizioni: **buone**

Energia solare

tipologia: **Fotovoltaico** utilizzazione: **Produzione energia elettrica**condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Note: Inverter non funzionante

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici desunte dalle planimetrie catastali depositate e informatizzate per cui è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni a campione in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup reale lorda	0,75	138,00	€ 900,00
Portico piano terra	sup reale lorda	0,50	7,00	€ 900,00
Piano primo	sup reale lorda	1,00	174,33	€ 900,00
Portico piano primo	sup reale lorda	0,50	11,50	€ 900,00
Garage, legnaia e ripostiglio	sup reale lorda	0,50	24,50	€ 900,00
Portico accessorio in corpo staccato	sup reale lorda	0,50	5,50	€ 0,00

360,83**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Pasiano di Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI provincia di Pordenone, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona del bene in oggetto;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI del comune di Pasiano di Pordenone riportano per ville e villini in stato normale un valore compreso tra 800 €/mq e 950 €/mq;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari..

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione indipendente. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 319.797,00.

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio, è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente riconosciuti nella zona in cui ricadono i beni costituenti il compendio oggetto di valutazione. Le analisi di mercato condotte hanno evidenziato una sufficiente presenza di compravendite recenti di unità immobiliari a destinazione residenziale.

Sulla base di tali premesse si è pertanto provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite impiego di opportuni termini di comparazione.

L'esito delle analisi eseguite ha prodotto una forbice di valori unitari compresa tra 850 e 1200 €/mq. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo scadente stato di manutenzione, dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 900,00 €/mq che è stato assunto come parametro di riferimento per l'attribuzione del più probabile valore di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	138,00	€ 900,00	€ 124.200,00
Portico piano terra	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Piano primo	174,33	€ 900,00	€ 156.897,00
Portico piano primo	11,50	€ 900,00	€ 10.350,00
Garage, legnaia e ripostiglio	24,50	€ 900,00	€ 22.050,00
Portico accessorio in corpo staccato	5,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 319.797,00
Valore Finale			€ 319.797,00
Valore corpo			€ 319.797,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 319.797,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 319.797,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione indipendente	Abitazione in villini [A7]	360,83	€ 319.797,00	€ 319.797,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 47.969,55

€ 9.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **262.527,45**

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta di registro,
ipotecaria e
catastale.

Allegati

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Attestato di prestazione energetica

Data generazione:

23-02-2026 17:02:46

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin