



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **67/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2025 ore 11:45



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 –

Immobile commerciale



Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +393407863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Via Cappuccini

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 19, particella 758, subalterno 7, indirizzo Via Cappuccini 39, piano S1-T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 04, consistenza 180 mq, rendita € 3727,79,

[REDACTED] foglio 19, particella 758, subalterno 3, indirizzo Via Cappuccini n. 39, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 01, consistenza 12 mq, rendita € 30,37,

[REDACTED] sezione censuaria Pordenone, foglio 19, particella 123, qualità Ente Urbano, superficie catastale 363mq

2. Possesso

Bene: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2006 per l'importo di euro 1.400,00 con cadenza mensile Registrato a Pordenone il 18/10/2006

Tipologia contratto: 6+6,
scadenza 31/10/2018

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (solo piano terra)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Corpo: Negozio con posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cappuccini 39 - Via Cappuccini - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile commerciale

Prezzo da libero: € 223.620,00

Prezzo da occupato: € 223.620,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni (sostituita poi dalla dott.ssa Elisa Tesco) in data 19 Settembre 2024 (All. 1), notificato mezzo pec il 14 Novembre 2024, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 15 Gennaio 2025 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, alla costante presenza del legale rappresentante della parte esecutata e del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: immobile commerciale su due livelli (PT e S1), posto auto esclusivo nel seminterrato, terreno e ente urbano di pertinenza.



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Via Cappuccini**
Via Cappuccini 39



Lotto: 001 - Immobile commerciale

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: Negozio con posto auto.

Negozi, botteghe [C1] sito in: Via Cappuccini 39 a Pordenone

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01086460936

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 19, particella 758, subalterno 7, indirizzo Via Cappuccini 39, piano S1-T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 04, consistenza 180 mq, rendita € 3727,79

Derivante da: atto di compravendita del 16/12/2002 Numero di repertorio 61634 Notaio PI-ROZZI SEVERINO Sede PORDENONE trascritto il 24/12/2002 nn. 21657/15503

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 19, particella 758, subalterno 3, indirizzo Via Cappuccini n. 39, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 01, consistenza 12 mq, rendita € 30,37

Derivante da: atto di compravendita del 16/12/2002 Numero di repertorio 61634 Notaio PI-ROZZI SEVERINO Sede PORDENONE trascritto il 24/12/2002 nn. 21657/15503

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Pordenone, foglio 19, particella 123, qualità Ente Urbano, superficie catastale 363 mq.

Derivante da: atto di compravendita del 16/12/2002 Numero di repertorio 61634 Notaio PI-ROZZI SEVERINO Sede PORDENONE trascritto il 24/12/2002 nn. 21657/15503



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva qualche lieve difformità di rappresentazione grafica nella planimetria catastale del negozio rispetto alla situazione esistente in loco e precisamente:

1. La scala che scende nel seminterrato - locale archivio "nord" - presenta nella realtà una disposizione diversa da quanto rappresentato.
2. Non sono rappresentate le bocche di lupo nello stesso locale seminterrato.
3. Vi è un'errata disposizione dei pilastri siti al PT in corrispondenza dell'entrata al locale.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA con presentazione di planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra.

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato edificato su tre livelli, in cui il piano terra e seminterrato sono a destinazione commerciale. Vi è un'autorimessa comune ai fabbricati residenziali attigui, a cui si accede dal seminterrato. Il quartiere è denominato "Rorai-Cappuccini", e si trova a Sud Ovest della città di Pordenone.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati, Farmacia, Banche, Cimitero, Istituti scolastici

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS 600 m, Fermata BUS 4/ - 8 140 m, Svincolo Autostradale Porcia 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "████████████████████", con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2006 per l'importo di euro 1.400,00 con cadenza mensile.

Registrato a Pordenone il 18/10/2006

Tipologia contratto: 6+6,

Scadenza 31/10/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████
██████████; A rogito di Notaio Pirozzi Severino in data 07/08/2008 ai nn. 13617/2635; Importo ipoteca: € 340.000; Importo capitale: € 170.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████
██████████ Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 06/02/2009 ai nn. 249/2009; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 127.233,13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione annotata a favore di ██████████ contro ██████████
██████████ Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a Roma in data 28/10/2002 ai nn. 1864/9122; Iscritto/trascritto a Roma in data 28/10/2022 ai nn. 16343/2939; Importo ipoteca: € 1.135.441,22; Importo capitale: € 567.720,61.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Tribunale di Pordenone in data 20/04/2024 ai nn. 833 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2024 ai nn. 7020/5408.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio con posto auto e Terreno e Ente urbano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100 €.

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: 0.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI solo piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Spese comuni alle due unità immobiliari sono costituite dalla pulizia delle parti comuni e dall'energia elettrica per illuminare il piazzale e l'entrata. Sono state stimate in circa 100 € annui.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D: 154,92 kWh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto C.T.U. su incarico del G.E., scadenza il 25/03/2035

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 9/18 di proprietà [REDACTED] ved. [REDACTED] per 9/18 di usufrutto, [REDACTED] per 3/18 di nuda proprietà [REDACTED] per 3/18 di nuda proprietà [REDACTED] per 1/18 di nuda proprietà [REDACTED] per 1/18 di nuda proprietà [REDACTED] per 1/18 di nuda proprietà **proprietari ante ventennio** fino al **11/03/92**. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Corsi, in data 02/06/1963, ai nn. 22451; registrato a Pordenone, in data 17/06/1963, ai nn. 2331.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/03/1992 al 16/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salice, in data 11/03/1992, ai nn. 395768/27415; registrato a Pordenone, in data 25/03/1992, ai nn. 1324.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 16/12/2002, ai nn. 61634; trascritto a Pordenone, in data 24/12/2002, ai nn. 21657/15503.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23765/90 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale-direzionale mediante la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti e nuova costruzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/05/1990 **al n. di prot.**

Rilascio in data 03/04/1992 **al n. di prot.** 23765/90

NOTE: Ultima variante 27706 del 14/03/1996

Numero pratica: 27077/98

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale-commerciale-direzionale
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 30/07/1999 al n. di prot. 27077/98

Numero pratica: 27706
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Completamento e modifiche interne, esterne e prospettiche e ampliamento
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/06/1995 al n. di prot.
Rilascio in data 14/03/1996 al n. di prot. 27706

Numero pratica: 1450/2002
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Per lavori: COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE, MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI E NUOVA COSTRUZIONE
Presentazione in data 27/03/2002 al n. di prot. 24524
Abitabilità/agibilità in data 16/04/2002 al n. di prot.
NOTE: N.B. Agibilità parziale riferita al civico 39 oggetto di perizia, senza sub. 3

Numero pratica: 52588/93
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIAZIONE ESSENZIALE DEL FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE CONTRADDISTINTO CON LE LETTERE T2 - T2.1 - T2.2
Oggetto: variante
Rilascio in data 08/02/1994 al n. di prot. 52588

Numero pratica: 17405/90
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione di Completamento
Per lavori: MODIFICHE VOLUMETRICHE, PROSPETTICHE ED INTERNE
Oggetto: variante
Rilascio in data 15/02/2002 al n. di prot. 17405

Numero pratica: 1450/2002
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Per lavori: COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE, MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI E NUOVA COSTRUZIONE
Abitabilità/agibilità in data 17/02/2003 al n. di prot. 9374
NOTE: N.B. Agibilità parziale riferita al civico 39 oggetto di perizia, riferita al posto auto sub 3

8. Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella distribuzione interna del PT. Nel progetto depositato in Comune di Pordenone viene diviso l'immobile in due esercizi commerciali, nella realtà è un unico vano.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Scia in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	B1.5 - Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 1 Finalità - Il presente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pordenone - di seguito denominato P.R.G.C. - definisce la disciplina urbanistica del territorio, e ridetermina la capacità insediativa totale. - Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di carattere generale fissati dal Piano Paesaggistico Regionale, dal P.A.I.L., dalla normativa urbanistica sovraordinata, e di carattere specifico definiti dalle direttive del Consiglio comunale, con particolare attenzione alla tutela della qualità del territorio, del paesaggio locale, del patrimonio edificato, del miglior utilizzo delle risorse disponibili e delle strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e della città. - Il Piano persegue l'intento di tratteggiare una visione complessiva per la città di domani secondo i principi dell'accessibilità degli spazi pubblici urbani per tutte le persone, finalizzata al miglioramento del benessere ambientale, della sostenibilità dello sviluppo, dell'adattamento al cambiamento climatico e del un corretto equilibrio dei rapporti tra interessi pubblici e privati della comunità. Art. 2 Contenuti - Il presente Piano è composto da: - Componente Strutturale; - Componente Operativa. - La Componente Strutturale ha valore di indirizzo programmatico nel medio-lungo periodo, mentre la Componente Operativa ha valore prescrittivo. - La modifica della Componente Operativa è possibile in coerenza a quanto previsto nella Componente Strutturale. - Il presente Piano è adeguato alla microzonazione sismica (MZ) e all'analisi delle condizioni limite per emergenza (CLE). Art. 4 Destinazioni d'uso - Le presenti norme di attuazione individuano le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso in essere diverse da quelle consentite. - Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G.C., in conformità alla vigente legislazione regionale, sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e sotto categorie: <u>residenziale</u>: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo; <u>servizi</u>: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive; <u>alberghiera</u>: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagio-

nale di cui all'art. 22 della L.R. 9.12.2016, n. 21 (*disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive*);

- d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
- e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:
 - ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
 - sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
 - istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
 - ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;
- f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c) , e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;
- g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);
- j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complemen-

- tare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;
- o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.
3. Altri elementi normativi
- a) Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto, non compatibili con quelle prescritte dalle presenti norme, qualora l'intervento edilizio rientri tra gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento igienico-sanitario e funzionale, e per la sicurezza sui luoghi di lavoro, ove consentiti dalle presenti norme.

Art. 5 Variazione delle destinazioni d'uso

- Ogni variazione delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati o di parte di essi costituenti unità funzionale potrà avvenire solo in conformità allo strumento urbanistico e sarà soggetta, nel caso in cui ciò comporti l'esecuzione di opere edilizie al perfezionamento del relativo atto abilitativo di carattere edilizio.
- Qualora la variazione di destinazione d'uso non comporti esecuzione di opere, la stessa dovrà avvenire sempre in conformità allo strumento urbanistico e sarà soggetta a preventiva comunicazione al Comune secondo le disposizioni di legge.

Art. 7 Strumenti di attuazione del P.R.G.C.

- Gli strumenti di attuazione si distinguono in:
 - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE INDIRETTA**, cioè Piani attuativi comunali (P.A.C.) di iniziativa pubblica o privata;
 - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA**, cioè "progetti edilizi".
- Gli strumenti di attuazione devono rispettare le destinazioni e prescrizioni del P.R.G.C. di cui alle tavole di progetto, alle schede normative (COA2a.b) e alle presenti norme.

Art. 9 Attuazione diretta

- In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritta l'attuazione indiretta e in quelle dove è prescritta l'attuazione diretta successivamente all'approvazione dei piani attuativi comunali, gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli per i quali non è richiesta neppure la comunicazione inizio lavori in edilizia libera, si attuano previa formazione o ottenimento di idonei titoli abilitativi edilizi.

Art. 10 Utilizzazione degli indici

- Si fa riferimento alle vigenti disposizioni regionali in materia di "area di pertinenza urbanistica".
- Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, al lato del frazionamento, vanno in ogni caso rispettate tutte le indicazioni relative ai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal piano per le singole zone.
- Gli indici relativi alle zone omogenee stabiliti dal P.R.G.C., rappresentano gli indici massimi previsti dallo stesso. L'utilizzo dell'indice massimo è subordinato al rispetto degli altri parametri urbanistici.

Art. 11 Individuazione dei perimetri e dei limiti di zona

1. Le tavole grafiche di P.R.G.C. informatizzate sono redatte su Carta Tecnica Regionale Numerica.
2. Per l'individuazione dei limiti di zona, dei perimetri e di ambiti di cui alle presenti norme, ai soli fini urbanistici ed amministrativi, si fa riferimento alle tavole grafiche di P.R.G.C..
3. Nei casi di lievi discrepanze dei limiti di zona e dei perimetri di ambiti rispetto ai confini catastali, si fa riferimento a questi ultimi.

Art. 12 Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee entro le quali è programmata l'attuazione del P.R.G.C.:
 - a) **ZONE OMOGENEE A.** zone residenziali comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, nuclei edilizi ed aree di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale.
 - b) **ZONE OMOGENEE B.** zone residenziali comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.
 - c) **ZONE OMOGENEE C** comprendenti le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere prevalentemente residenziale.
 - d) **ZONE OMOGENEE D** comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali ed artigianali.
 - e) **ZONE OMOGENEE E** comprendenti le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
 - f) **ZONE OMOGENEE H** comprendenti le parti del territorio destinate all'inseadimento delle attrezzature commerciali.
 - g) **ZONE OMOGENEE I** comprendenti le parti del territorio destinate agli insediamenti di carattere direzionale.
 - h) **ZONE OMOGENEE P** comprendenti le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi di interesse comprensoriale.
 - i) **ZONE OMOGENEE VP** comprendenti le parti del territorio costituite da aree interne o contermini ad ambiti urbanizzati, caratterizzati dalla presenza di giardini, parchi, orti e/o cortili.
 - j) **ZONE DI INTERESSE GENERALE** comprendenti le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature collettive pubbliche e private (Standard ed extrastandard urbanistici), alla viabilità e alle ferrovie.

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.138e 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 m²;
- 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 regolamentate dell' 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 m³, 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.

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 ciclo-pedonale 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 $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ 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 $S_u > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ 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^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m^2 , 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^2 di Sv: 60% della Sv;
 - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv;
 - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente

te 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.123 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 m² 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 m² 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. 23 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee.

2. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - Indice fondiario: 1,50 m³/m²;
 - Altezza massima: 12,00 m;
 - Distanza minima dai confini: 5,00 m.
 - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato.
 - 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.
- b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

Art. 71 Fascia verde di protezione dagli inquinanti

- 1. Sulla base dello "Studio dell'inquinamento della SS.13 Pontebbana e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione" allegato alla Variante generale al PRGC, con riferi-

mento alle aree di maggior concentrazione degli inquinanti in atmosfera, in particolare polveri sottili, si sono individuate aree a diversa priorità di intervento per la piantumazione del verde di protezione.

Lungo il tracciato della Pontebbana e di ulteriori viabilità di primo livello individuate nella tav.7 dello studio sopra richiamato e, nel dettaglio, nelle tavole 7a, 7b, e 7c e 7d allegate, in considerazione della maggiore esposizione agli inquinanti traffico-correlati dei recettori che si trovano a una distanza fino a 250 metri dagli assi stradali, si sono individuate le aree da destinare in via prioritaria alla realizzazione della fascia verde, denominata anche fascia verde "di protezione" della salute umana.

La finalità della presente norma è la realizzazione di una fascia verde di protezione lungo tutta la viabilità analizzata che possa rispondere sia alla funzione di protezione della salute umana dei cittadini esposti, sia contribuire alla realizzazione della rete ecologica locale (denominata REL).

La realizzazione delle fasce di cui sopra, con il conseguente incremento del verde, permetterà altresì di svolgere una funzione di adattamento ai cambiamenti climatici, in virtù del risparmio energetico derivante dagli effetti dell'ombreggiamento nel periodo estivo, del miglior drenaggio delle acque di dilavamento, nonché della riqualificazione del territorio grazie al miglioramento estetico paesaggistico delle aree degradate presenti lungo le infrastrutture analizzate.

Per quanto suddetto, tutti gli interventi di predisposizione di Piani Attuativi, ovvero di interventi soggetti a Permesso di Costruire o a Segnalazione Certificata di Inizio attività alternativa al Permesso di Costruire, per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, in lotti anche parzialmente ricadenti all'interno della fascia analizzata, a prescindere dal grado di priorità in cui ricadono, dovranno contribuire alla realizzazione della fascia verde di mitigazione/protezione.

2. Interventi ricadenti nelle aree a priorità più alta (media e alta)

a) Nelle aree a più alta priorità (media e alta) è prescritta la valorizzazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente, anche con interventi di sostituzione secondo le modalità di intervento indicate nell'Abaco sulla base del progetto di un tecnico abilitato iscritto all'albo dei dottori forestali e dottori agronomi o di dottori naturalisti.

Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a media e alta priorità, devono essere realizzate delle fasce verdi di protezione in grado di attenuare l'esposizione della popolazione più esposta agli inquinanti traffico-correlati, in particolare delle polveri sottili. Tali fasce di protezione devono essere posizionate in modo da proteggere gli edifici rispetto all'infrastruttura inquinante, secondo le modalità di intervento indicate nell'Abaco allegato, in relazione alla disponibilità di spazio e al caso specifico.

b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.

3. Interventi ricadenti nelle aree a priorità più bassa (bassa - molto bassa)

a) Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a più bassa priorità, si deve comunque realizzare la fascia verde di protezione anche al fine della costituzione della REL. La realizzazione di tale fascia deve seguire quanto indicato nell'Abaco in relazione allo spazio disponibile e al caso specifico preferendo, ove possibile, uno sviluppo della fascia verde funzionale alla protezione di aree limitrofe a più alta priorità.

b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.

4. Realizzazione fascia di protezione e interventi riportati nell'Abaco

a) In generale, la fascia verde tra gli edifici da proteggere e la infrastruttura

stradale inquinante deve essere realizzata sulla base di quanto riportato al punto 1) e al punto 2) dell'Abaco.

- b) Si potranno effettuare soluzioni alternative rispetto a quanto riportato nell'Abaco in merito alla scelta delle specie e alla modalità di impianto, motivando la non applicabilità di quanto previsto al precedente comma a) e comunque sempre finalizzando le suddette soluzioni principalmente alla protezione della salute umana.
- c) Il progetto di realizzazione delle fasce verdi di protezione (o delle soluzioni alternative) non può prescindere da una specifica progettazione, a firma di un tecnico competente appartenente all'Ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali o di dottori naturalisti, in merito alla scelta delle specie e alla modalità di impianto, per cui ogni situazione deve essere valutata nel dettaglio.

Nel caso in cui manchino o non siano sufficienti le condizioni per la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva come indicato nei punti 1) e 2) dell'Abaco, il progetto dovrà contenere anche il computo delle opere a verde non realizzate. Tale computo è finalizzato a determinare l'onere di compensazione ambientale da corrispondere all'amministrazione comunale (riferimento al comma 5 lettera c)).

L'onere dovrà essere calcolato partendo dal computo complessivo delle opere per la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva di larghezza non inferiore a 10 metri per tutta la lunghezza massima indicata (onere calcolato con la realizzazione del 100% degli interventi prescritti dall'Abaco) e calcolando, in proporzione, la quota parte non realizzata. Tale quota parte (importo economico corrispondente alla percentuale non realizzata) sarà l'onere di compensazione da monetizzare.

5. Alternative applicabili a causa della mancanza delle condizioni indicate nell'Abaco

Nel caso in cui non ci siano le condizioni per realizzare la fascia verde di protezione e/o quanto previsto nell'Abaco, si possono prevedere le seguenti alternative:

- a) Realizzazione della parete verde a protezione degli edifici più esposti, secondo la tipologia di intervento indicata al punto 3) dell'Abaco.
- b) Realizzazione di una fascia verde nello spazio massimo a disposizione, in relazione anche allo sviluppo della REL. La quota parte non realizzata per mancanza di spazio e/o condizioni (per arrivare all'ampiezza minima di 10 metri) può essere realizzata in altra area di proprietà comunale, preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale stessa, preferendo aree a alta e media priorità.
- c) Corresponsione all'Amministrazione Comunale di un onere di compensazione ambientale pari al costo da computo delle opere a verde non realizzate, calcolato come indicato al comma 4 lettera c). Tale onere deve essere comunque utilizzato dalla stessa Amministrazione esclusivamente per la realizzazione di fasce verdi di protezione con interventi indicati nell'Abaco, preferibilmente in aree comunali di alta e media priorità. Nel caso di interventi su unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi, l'onere di compensazione ambientale, a carico dell'unità immobiliare oggetto di intervento, dovrà essere calcolato sulla base dello schema grafico tipologico e delle indicazioni tecniche su una fascia tipo di 10 metri come descritta al punto 1) dell'Abaco, e rapportata alla percentuale di nuovo Volume Urbanistico realizzato rispetto al totale. Nel caso di interventi che non prevedono incremento volumetrico, l'onere di compensazione ambientale deve essere calcolato sull'aumento di Superficie Utile.
- d) Nel caso in cui non siano disponibili aree comunali idonee allo scopo all'interno della fascia infrastrutturale analizzata, l'Amministrazione Comunale può individuare altra area idonea nel territorio Comunale con la finalità

della protezione della salute umana preferendo, in generale, i recettori più sensibili quali scuole, asili, ospedali e case di cura oppure aree più densamente abitate prossime a infrastrutture a traffico sostenuto.

Art. 72 Urbanizzazione primaria

1. Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, sono consentiti manufatti ed impianti oltre alla posa di cavi, condotte etc., necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, infrastrutture irrigue, etc.) e per l'esercizio degli stessi.

Art. 121 Ridefinizione del fronte urbano

1. Nelle tavole di azionamento con specifico simbolo grafico sono individuati i perimetri dei fronti urbani che confinano con parchi, aree pubbliche e zone agricole.
2. Si tratta prevalentemente di retri di ambiti residenziali spesso contraddistinti da una bassa qualità sia degli spazi costruiti che delle aree libere.
3. Allo scopo di consentire la riqualificazione di questi spazi e migliorare il rapporto tra ambiti costruiti e zone inedificate sono consentiti i seguenti interventi di riqualificazione:
 - a) per i lotti residenziali affacciati su aree di proprietà pubblica in cui vengono previsti interventi di riorganizzazione e di riqualificazione degli spazi non costruiti è consentita la riduzione della distanza dal confine di proprietà a 3 metri con le seguenti prescrizioni:
 - aumento minimo del 20% delle superfici non pavimentate;
 - realizzazione di recinzioni verdi lungo il confine con gli spazi pubblici mediante l'utilizzo di siepi naturaliformi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive preferibilmente autoctone.
 - b) per i lotti residenziali affacciati su aree private agricole è consentita la riduzione della distanza dal confine di proprietà a 3 metri. Gli interventi sul sistema edilizio e degli spazi aperti dovranno conformarsi ad almeno una delle seguenti prescrizioni:
 - realizzazione di recinzioni verdi lungo il confine con gli spazi aperti retrostanti privati mediante l'utilizzo di siepi naturaliformi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive preferibilmente autoctone;
 - realizzazione di pareti verdi al fine di mitigare i volumi realizzati verso il confine;
 - riqualificazione architettonica dei fronti prospettanti il sistema agricolo, con azioni di omogeneizzazione dei volumi, ridisegno dei fronti secondo un progetto coordinato complessivo che coinvolga sia i volumi residenziali che gli edifici accessori, miglioramento del rapporto tra edificato e paesaggio rurale;
 - incremento dei valori ecologici delle aree pertinenziali, aumento della permeabilità dei suoli e miglioramento della qualità delle coperture vegetative.
4. I progetti di riqualificazione dei retri dovranno evidenziare il miglioramento ottenibile sia per l'utilizzo degli spazi di proprietà privata sia sotto il profilo del miglioramento ambientale e paesaggistico in rapporto agli spazi non edificati dei parchi o delle aree agricole.

Art. 122 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione

1. La realizzazione delle attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione è subordinata al rispetto della normativa urbanistica della zona omogenea interessata dall'intervento, nonché di quanto previsto dal Piano Comunale del Settore del Commercio.

2. la sostenibilità viaria degli insediamenti proposti dovrà comunque essere verificata prima del rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, edilizia e commerciale.

Art. 123 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentare di basso impatto

1. In tutte le zone omogenee, per le quali il P.R.G.C. consente la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, è consentita la localizzazione di "attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto", così come definite dalla legislazione regionale vigente, nei limiti stabiliti:
 - a) dai parametri urbanistici ed edilizi di ogni singola zona omogenea;
 - b) dal Piano di settore del comparto del commercio;
 - c) dai Criteri per la media distribuzione;
 - d) dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
2. Nelle zone omogenee industriali/artigianali - D - non sono consentite attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto, neppure di vicinato, tranne che in quelle soggette ad attuazione diretta, e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dal Piano di settore del comparto del commercio, dai criteri per la media distribuzione, e dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
3. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI
 - a) Per le attività commerciali non alimentari di basso impatto le quote minime di standard afferenti i parcheggi stabilite, per ogni singola zona omogenea, per le attività commerciali al dettaglio, sono ridotte del 60%. Nel caso di mutamento di settore merceologico rimane l'obbligo di garantire il reperimento dello standard nella sua interezza (100%), ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita. Rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti, ove previste.
 - b) Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto insediabili nelle zone omogenee industriali/artigianali - D - ai sensi del presente articolo, si applicano gli standard stabiliti dall' Art.40 delle presenti norme, relativo alle zone H3 - "ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO", ridotti secondo quanto previsto nel precedente comma a).

Art.129 Interventi a difesa del territorio dalle acque

1. In riferimento all'ambito sito in destra orografica del fiume Meduna ed al reticolo idrografico minore, (indicato con apposita simbologia nelle tavole del PRG), indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, sono consentiti entro una distanza non inferiore a 3 m dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua, fatte salve norme più restrittive vigenti:
 - a) gli interventi di manutenzione idraulica ordinaria e straordinaria dei principali collettori di sgrondo che svolgono funzionalità pubblica, facenti parte dell'elenco provinciale delle acque pubbliche oppure già formalmente asserviti a scolo pubblico o da asservire;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della vegetazione fluviale/ripariale da attuarsi a cura delle pubbliche amministrazioni (comunali, regionali o statali), se finalizzati a preservare la funzionalità idraulica dei corsi d'acqua e ad incrementare la sicurezza delle aree urbanizzate.

Art. 134 Elettrodotti e metanodotti

1. Nella tavola CO 02b "Vincoli" sono riportati i tracciati degli elettrodotti, dei metanodotti con le relative fasce di rispetto.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto (Distanza di Prima Approssimazione - DPA) degli elettrodotti ad alta ed altissima tensione non sono edificabili. L'esatta ubicazione della fascia dovrà essere verificata dal soggetto attuatore di interventi

edilizi previsti nelle immediate vicinanze di tali fasce secondo i criteri definiti dagli enti gestori.

3. Le aree delle fasce di rispetto dagli elettrodotti di media tensione sono indicative. Gli interventi all'interno di tali ambiti sono subordinati al rispetto delle norme della zona omogenea di appartenenza, previo parere favorevole dell'ente gestore. All'interno di tali fasce il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà:
 - verificare la DPA a seconda del tipo di traliccio presente in loco;
 - nel caso in cui le volumetrie in previsione rientrino nella DPA dovrà procedere al calcolo esatto della fascia di rispetto (inedificabile) coinvolgendo l'ente gestore.

Le verifiche dovranno essere effettuate per tutti gli interventi edilizi che si collocano a 12 m da cavi di media tensione anche se non puntualmente individuati in cartografia di PRGC.
4. Le distanze minime di sicurezza dei metanodotti nei confronti di fabbricati, di nuclei abitati, di luoghi di concentrazione di persone sono disciplinati dalla normativa sovraordinata vigente.
5. Per i tracciati degli elettrodotti individuati nell'elaborato CO02a Ricognizione dei beni paesaggistici che ricadono all'interno degli ambiti a tutela di cui agli art. 22 e 23 delle NTA del PPR sono valide le prescrizioni di cui al comma 7 lettera b) punti 20, lettera e) punto 3) dell'Art 22 e al comma 8 lettera a) punto 11 art.23 delle NTA del PPR.
6. Per i tracciati degli elettrodotti esistenti e non individuati all'interno dell'elaborato CO 02° ovvero esterni ai beni paesaggistici andrà utilizzata, se non è possibile l'interramento, la struttura a traliccio.

Art. 138 Compatibilità degli interventi con le condizioni geologiche, idrauliche, sismiche e di invarianza idraulica del territorio.

1. Lo Studio Geologico e lo Studio Idraulico costituiscono parte integrante del P.R.G.C. ed hanno carattere cogente in quanto determinano le condizioni necessarie ad assicurare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con la situazione geologica, idraulica e sismica del territorio.
2. Qualsiasi intervento deve essere:
 - a) attuato nel rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel documento "Norme tecniche di attuazione geologico-idrauliche" datato il 29 aprile 2015, a firma del dott. geol. Giorgio Contratti e dott. ing. Matteo Nicolini, successivamente aggiornato e integrato a seguito della Variante Generale n. 18 al P.R.G.C., del parere del Servizio Geologico Regionale n. 28/2020 pervenuto in data 3/07/2020 con prot. 0031237/P, del parere integrativo del Servizio Geologico Regionale pervenuto in data 22/02/2021 con prot. 14093/P e del parere del Servizio Difesa del Suolo Regionale pervenuto in data 30/06/2020 con prot. 0030339/P;
 - b) conforme ai contenuti della Delibera n. 8/2019 relativa al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2015-2021 ("Attuazione della misura M21_1 finalizzata a coordinare i contenuti conoscitivi e normativi dei Piani per l'assetto idrogeologico con le informazioni riportate nel vigente Piano di gestione del rischio di alluvioni") la cui misura di salvaguardia è stata adottata con avviso di adozione pubblicato nella G.U. n. 78 del 24.3.2020.

Art. 140 Interventi su edifici esistenti

1. Sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione di zona, sono consentiti interventi di saturazione della volumetria residua derivante dall'applicazione dell'indice di zona, nel rispetto dei parametri previsti per la zona stessa.
2. In assenza di specifiche altre indicazioni di zona, sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione della stessa, sono consentite tutte le categorie di interventi.
3. Nelle zone B ad intervento diretto, gli interventi di ampliamento che comportino

	una sopraelevazione dell'edificio e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica coincidente con la superficie coperta dell'edificio preesistente, comprensiva di eventuali avancorpi aperti, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, purché non in contrasto con le disposizioni del Codice civile, della normativa sismica, dell'altezza, della distanza tra fabbricati e della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prescritta dall'art. 19, punto 5, lettera c) delle presenti norme, qualora ciò consenta l'allineamento in verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio comunque nel rispetto del diritto all'irraggiamento solare degli edifici di cui all'articolo 28 delle presenti NTA. Art. 141 Edifici in zona impropria 1. Sul patrimonio edilizio esistente non conforme al P.R.G.C. vigente sono ammessi tutti gli interventi di rilevanza edilizia e ristrutturazione edilizia, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente. Art. 143 Procedimenti per la formazione di titoli edilizi in corso 1. I procedimenti relativi all'ottenimento di titoli edilizi, in essere alla data di adozione del presente strumento urbanistico possono proseguire, ad istanza di parte, secondo la disciplina dettata dal Piano vigente. 2. Le varianti agli atti abilitativi edilizi perfezionatisi prima dell'adozione del presente strumento urbanistico possono essere definite, ad istanza di parte ed entro il periodo di validità del titolo edilizio, secondo la disciplina dettata dal Piano vigente. 3. I procedimenti relativi all'ottenimento di titoli edilizi, avviati successivamente all'adozione del presente strumento urbanistico, saranno definiti nel rispetto delle "salvaguardie" definite dalla vigente legislazione regionale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m ³ /m ²
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio con posto auto**

Trattasi di un fabbricato ad uso commerciale sito in via Cappuccini 39/A, di fronte al cimitero di Pordenone. Il lotto, identificato catastalmente al mappale 758 (che comprende l'intero stabile), presenta un'area di sedime e pertinenza pari a complessivi 256 mq.

L'edificio, risalente alla metà degli anni '90, si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra. La struttura è realizzata in cemento armato, con fondazioni in c.a. La copertura è piana, le strutture verticali sono in setti di calcestruzzo armato ed i solai sono costituiti da pannelli di calcestruzzo armato tipo pradalle.

L'unità oggetto di perizia si trova al piano terra ed è attualmente adibita a negozio con funzione di panificio e bar. In origine progettata per ospitare due negozi distinti, dispone infatti di due ingressi al pubblico, uno dei quali a doppia anta (entrata/uscita). Tali accessi immettono nell'area rivendita, completamente vetrinata e con pavimenti in piastrelle di gres, all'interno della quale è presente anche un servizio igienico destinato al pubblico.

Nella parte retrostante si trovano un laboratorio con accesso autonomo dall'esterno, un locale disbrigo e un bagno riservato al personale. Sempre in questa zona sono presenti due rampe di scale che conducono al piano seminterrato. La superficie lorda del piano terra è di circa 137 mq.

Il piano seminterrato (S1) è suddiviso in due ampi locali adibiti a magazzino/archivio, uno spogliatoio per il personale e un corridoio/disimpegno che collega i vari ambienti, all'interno del quale si trova anche un accesso diretto all'autorimessa condominiale. La superficie lorda di questo livello è pari a circa 121 mq.

Il posto auto coperto di proprietà è ubicato in corrispondenza del secondo stallo a partire dal cancello d'ingresso (sub. 3) e misura circa 13 mq. Attualmente vi sono collocati il chiller e i motori dei frigoriferi di proprietà dell'attività che conduce i locali commerciali.

Tutti i locali al piano terra sono dotati di riscaldamento mediante generatore di calore alimentato a gas, con erogazione tramite ventilconvettori. I fumi vengono evacuati attraverso una canna fumaria interna.

È inoltre presente una pompa di calore, di proprietà del conduttore, il quale ha dichiarato che provvederà alla sua rimozione al termine del contratto di locazione.

I serramenti sono in alluminio elettrocolorato a taglio termico, con vetrine al piano terra e bocche di lupo al piano seminterrato.

Gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) risultano funzionanti e, a giudizio del sottoscritto, conformi alle normative vigenti. Entrambi sono corredati di certificati di conformità, depositati presso gli Uffici Tecnici comunali. Si segnala che il libretto attestante la regolare manutenzione del generatore di calore non risulta aggiornato.

Completa l'immobile oggetto di perizia un piazzale esterno esclusivo, pavimentato in blocchetti autobloccanti in calcestruzzo tipo betonella, con 8 posti auto scoperti riservati alla clientela. L'area quadrata antistante l'ingresso e il lato laterale dell'edificio sono invece rivestiti in piastrelle di gres, in parte danneggiate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **258,00**

È posto al piano: PT-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 39/A;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive.**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: Continue materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: pannelli di calcestruzzo armato tipo pradalle condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres e betonelle condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di un negozio composto al piano terra da un vano di rivendita, con vetrine, ed il retro negozio con disimpegno. Completano il piano terra due servizi igienici, uno per il personale ed uno per il pubblico. La consistenza commerciale totale di questo piano è di 137 mq lordi, con altezza utile interna di 2,90 mt. Il seminterrato si divide invece in due vani adibiti ad archivio e collegati da un disimpegno, con anche uno spogliatoio. L'altezza interna utile in questo caso è di 2,50 mt, e la consistenza commerciale totale è di 121 mq lordi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Archivio Nord S1	sup lorda di pavimento	1,00	74,00	€ 800,00
Archivio Sud S1	sup lorda di pavimento	1,00	37,00	€ 800,00
Spogliatoio S1	sup lorda di pavimento	1,00	5,00	€ 800,00
Disimpegno S1	sup lorda di pavimento	1,00	15,00	€ 800,00
WC + Antibagno	sup lorda di pavimento	1,00	13,00	€ 1.000,00
Negozi	sup lorda di pavimento	1,00	83,00	€ 1.000,00
Retro Negozi	sup lorda di pavimento	1,00	13,00	€ 1.000,00
Disimpegno PT	sup lorda di pavimento	1,00	18,00	€ 1.000,00
			258,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Pordenone - D1

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Accessori:

1. Posto auto	Identificato al n. sub. 3 Posto al piano S1 Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 5.000
2. Area di pertinenza	Valore a corpo: € 10.000 Note: Terreno ente urbano con parcheggi di pertinenza

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

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: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI:

Commerciale - Negozi
min. € 800/mq
max. € 950/mq

Mercato:

min. € 700/mq
max. € 1100/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:

Negozio con posto auto. Negozi, botteghe [C1] con annessi posto auto e area di pertinenza
Stima sintetica comparativa parametrica € 208.620,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Archivio Nord S1	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00
Archivio Sud S1	37,00	€ 800,00	€ 29.600,00
Spogliatoio S1	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Disimpegno S1	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
WC + Antibagno	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Negozio	83,00	€ 1.000,00	€ 83.000,00
Retro Negozio	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Disimpegno PT	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.800,00
Vetustà immobile detrazione del 10.00%			€ -23.180,00
Valore Finale			€ 208.620,00
Valore corpo			€ 208.620,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 223.620,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozio con posto auto	Negozio [C1]	258,00	€ 223.620,00	€ 223.620,00

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%) € 33.543,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 188.577,00

Data generazione:
25-04-2025 10:04:33

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Dell'Agnolo

Allegati:

1. Elaborato fotografico
2. Estratti di mappa
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Ispezioni ipotecarie
6. Atti di provenienza dell'immobile
7. Attestati di prestazione energetica