Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Comune di Roveredo in Piano**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **143/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

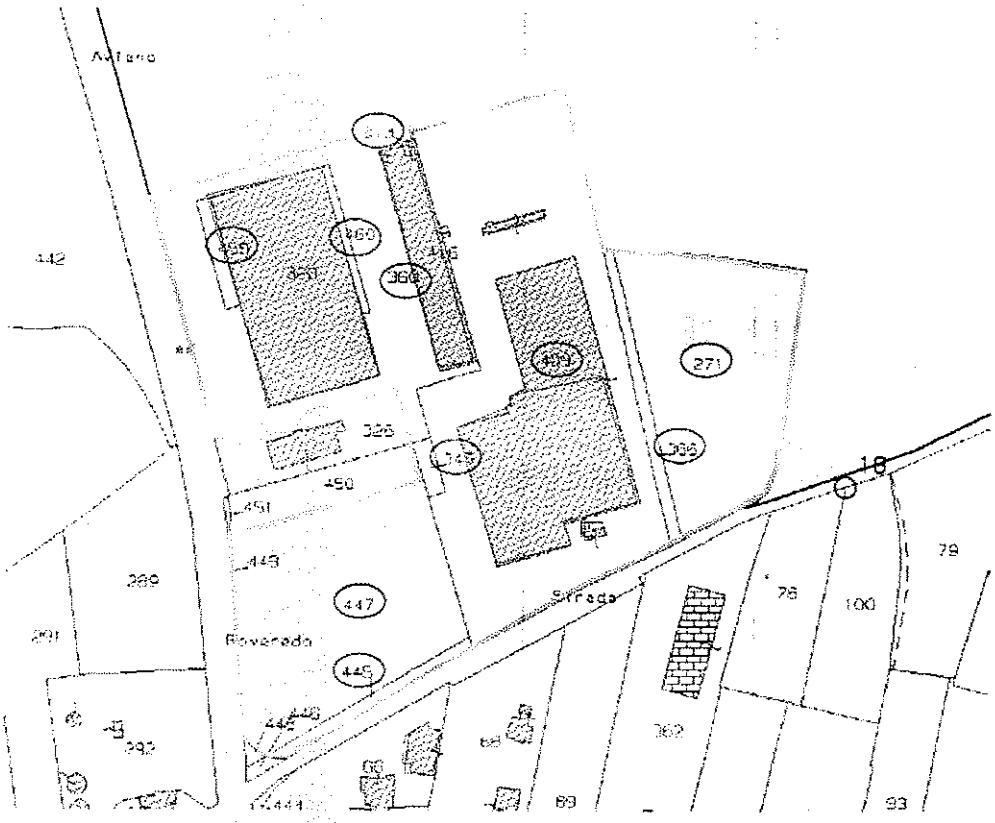
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Dott. Agr. Luigino Spadotto
Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
Fax: 0434.1856960
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito: www.studiospadotto.it



Ortofoto del compendio pignorato sito in Comune di Roveredo in Piano.



Elaborazione dell'estratto di mappa catastale: in verde la delimitazione del lotto 1 all'interno del foglio 4.
Le particelle perimetrate in rosso sono escluse da pignoramento.



Elaborazione dell'estratto di mappa catastale del foglio 2: in verde la continuazione del lotto 1 dal foglio 4; in arancio la delimitazione del lotto 2 e in blu quella del lotto 3.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Dati Catastali: foglio 4, particella 409, subalterno 2, indirizzo Via Pionieri dell' Aria, 86/B, piano S1 - T, Comune di Roveredo in Piano, categoria D/8, rendita € 8.005,08
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Dati Catastali: foglio 4, particella 409, subalterno 5, indirizzo Via Pionieri dell' Aria, 86/B , piano T, Comune di Roveredo in Piano, categoria D/8, rendita € 3.000,00
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Categoria: Zona commerciale
Dati Catastali:
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 271, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale mq. 7970, reddito dominicale: € 2,47, reddito agrario: € 0,41,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 313, qualità fabbricato urbano da accertare, classe U, superficie catastale mq. 10,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 345, qualità Incolt. prod., classe U, su-

perficie catastale mq. 230, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 351, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 70 ,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 352, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana , consistenza mq.10,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 360, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 6859,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 361, indirizzo via Pionieri dell'Aria , piano T, comune Roveredo in Piano , categoria F/1-area urbana , superficie mq. 28,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 366, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 690, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,04,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 445, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 675, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,03,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 447, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 9370, reddito dominicale: € 2,90, reddito agrario: € 0,48,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 459, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 365,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 460, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 265
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Categoria: Zona commerciale
Dati Catastali:
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 215, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale mq. 8570, reddito dominicale: € 2,66, reddito agrario: € 0,44,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 219, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale mq. 2750, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,14,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 236, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale mq. 530, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,03.

Lotto: 002
Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275
Categoria: Zona commerciale
Dati Catastali:
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 248, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 52, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 249, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 131, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 250, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 2433, reddito dominicale: € 0,75, reddito agrario: € 0,13,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 251, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 41, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 252, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 765, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,04,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 254, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 6313, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 0,33,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 255, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 420, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,02,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 256, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 988, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,05,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 271, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 15268, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 0,79,

Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 272, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 1312, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,07,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 273, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 65, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 274, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 7, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 275, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 165, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,01

Lotto: 003
Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247
Categoria: Zona commerciale
Dati Catastali:
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 170, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 217, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale 2282, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,12,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 244, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 195, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,01,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 245, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 1038, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € € 0,05,
Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 247, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 14381, reddito dominicale: € 4,46, reddito agrario: € 0,74

2. Possesso

Bene: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001
Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Possesso: Occupato con titolo
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Possesso: Libero
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Possesso: Libero
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Possesso: Libero

Lotto: 002
Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275
Possesso: Libero

Lotto: 003
Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001
Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002
Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003
Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001
Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Creditori Iscritti: [redacted]
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Creditori Iscritti: [redacted]
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Creditori Iscritti [redacted]
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 002
Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 003
Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460

Comproprietari: Nessuno
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001
Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Misure Penali: Non specificato
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Misure Penali: Non specificato
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Misure Penali: Non specificato
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002
Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 003
Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001
Corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003
Corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 1.300.000,00
Prezzo da occupato: € 1.200.000,00

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 1.298.000,00

Lotto: 003
Prezzo da libero: € 814.000,00

Beni in Comune di **Roveredo In Piano (Pordenone)**
Località/Frazione

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **iena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 4, particella 409, subalterno 2, indirizzo Via Pionieri dell' Aria, 86/B, piano S1 - T, comune Roveredo in Piano, categoria D/8, rendita € 8.005,08
Derivante da:
- COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 15/09/1994 (n.1903/B.1/1994). Annotazioni: capannone industriale
- COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 15/09/1994 Registrazione: (n. 1903/B.1/1994)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n.: 27292 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 4.2/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 Voltura in atti dal 05/01/1996 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3549/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 in atti dal 10/11/1995 COMPRAVENDITA (n. 3549.1/1995). Annotazioni: capannone industriale. Riserve: 1°Atti passaggi intermedi non esistenti
- VARIAZIONE del 13/12/1995 in atti dal 30/11/1998 A. R 98/99-CLS (n. 3598.1/1995)
- VARIAZIONE del 13/12/1995 in atti dal 05/01/1996 FRAZ. (n.3598/ A. 1/1995)
- VARIAZIONE del 13/12/1995 in atti dal 05/01/1996 Registrazione: FRAZ. (n. 3598/A1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 07/12/1999 protocollo n. 53491 Voltura in atti dal 04/04/2000 Repertorio n. 45239 Rogante: DOTT. CALINI Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n. 7407 del 24/12/1999 AUTENTICA SU COMPRAVENDITA (n. 3395.1/2000)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1999 protocollo n. 53494 Voltura in atti dal 04/04/2000 Repertorio n. 45240 Rogante: CALINI Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n. 7026 del 14/12/1999 VAR. RAGIONE SOCIALE E TRASF. DI SEDE (n. 3396.1/2000)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2000 Trascrizione in atti dal 16/08/2000 Repertorio n. 177908 Rogante: QUAGGIA LUCIANO Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n.

1312.1/2000)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2000 protocollo n. 183755 Voltura in atti dal 29/10/2001 Repertorio n. 177908 Rogante: QUAGGIA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: I n. 3411 del 14/02/2000 COMPRAVENDITA (n. 2824.1/2001)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2000 Trascrizione in atti dal 21/11/2000 Repertorio n. 47571 Rogante: CALINI GIOVANNI BATTISTA Sede: BRESCIA Registrazione: PERMUTA (n. 5186.1/2000)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2001 protocollo n. 71642 Voltura in atti dal 08/04/2002 Repertorio n. 55058 Rogante: CALINI Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA Volume: I n. 11054 del 28/12/2001 COMPRAVENDITA (n. 973.1/2002)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2002 protocollo n. 139440 Voltura in atti dal 26/07/2002 Repertorio n. 56990 Rogante: CALINI BATTISTA Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA Volume: I n. 1909 del 29/05/2002 COMPRAVENDITA (n. 2258.1/2002)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/2002 Trascrizione in atti dal 18/02/2003 Repertorio n.: 154771 Rogante: GARBAGNATI GIUSEPPE Sede: RHO Registrazione: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettifica dalla trasc. n.5179/2003 (n. 1812.1/2003)
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/01/2009 Trascrizione in atti dal 10/04/2009 Repertorio n. 62115 Rogante: AGOSTINI MANUELA Sede: MILANO Registrazione: (n. 32911/2009)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2009 Repertorio n. 62115 Rogante: AGOSTINI MANUELA Sede: MILANO Registrazione: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettifica la trasc. n.2000/2008 (n. 3291.1/2009)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03 /06/2010 Repertorio n. 89823 Rogante: CALINI GIOVANNI BATTISTA Sede: BRESCIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5759.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Confini: La part. 409 confina partendo da nord e ruotando in senso orario con: Part.213 fg.2; part.236 fg.2; part. 366 fg.4; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria; part.445 fg.4; part.447 fg.4; part.345 fg.4; part.360 fg.4; part.416 fg.4 e part.313 fg.4. La part. 409 sub. 2 confina con: Part. 409 sub 5 e part. 409 sub 6 (v. allegato n°28 - Dimostrazione subalterni).

Difformemente da quanto riportato nella planimetria catastale, alla sinistra dell'ingresso è stata realizzato un piccolo ufficio, in prossimità delle casse; tale vano, dotato di doppio accesso, è costruito con pannelli in cartongesso, facilmente rimovibili. La struttura di forma irregolare posta dirimpetto alle casse presenta difformità, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali, rispetto alla posizione della porta d'accesso e alla distribuzione dei vani interni. Nell'angolo sud est del subalterno, la struttura prefabbricata a cui si accede dall'interno dell'area espositiva, presenta alcune difformità nel numero e nella distribuzione dei vani interni. Sul lato nord della struttura principale si trovano dei pannelli prefabbricati che suddividono l'area espositiva e creano un piccolo vano magazzino, privo di soffitto, non riportato nella planimetria catastale. Inoltre, difformemente a quanto indicato nella planimetria, l'accesso al vano scale che permette la discesa al piano interrato, è posizionato sul lato est della struttura in muratura e non centralmente come indicato nella planimetria catastale. Nel piano interrato, adibito a magazzino, si rilevano lievi difformità nel posizionamento della porta di accesso al vano ufficio ricavato nell'angolo sud ovest della struttura e del portone posto sul lato sud del subalterno.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Spese regolarizzazione catastale conformità planimetria: € 500,00

Identificativo corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] iena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 4, particella 409, subalterno 5, indirizzo Via Pionieri dell' Aria, 86/B , piano T, comune Roveredo in Piano, categoria D/8, rendita € 3.000,00
Derivante da:
-VARIAZIONE del 13/12/1995 in atti dal 05/01/1996 BCNC (n.3598/A2/1995). Annotazioni: corte esclusiva del sub. 1
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/02/2006 protocollo n. PN0074336 Voltura in atti dal 08/04/2009 Repertorio n. 77950 Rogante: CALINI Sede: BRESCIA Registrazione: LEASING E CN (n. 2733.1/2009)
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/02/2006 protocollo n. PN0074336 in atti dal 08/04/2009 LEASING E CN (n. 2733.1/2009)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/02/2009 protocollo n. PN0023031 in atti dal 04/02/2009 B. N. C.-B. C.C. (n. 815.1/2009)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/05/2012 protocollo n. PN0106603 in atti dal 25/05/2012 Registrazione: AREA URBANA- AREA DI MANOVRA- PARCHEGGIO (n. 8824.1/2012)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/05/2012 protocollo n. PN0106603 in atti dal 25/05/2012 AREA URBANA - AREA DI MANOVRA - PARCHEGGIO (n. 8824.1/2012). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701194)
- VARIAZIONE del 18/02/2013 protocollo n. PN0020774 in atti dal 18/02/2013 PORZIONE DI U. I. U. (n. 3039.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) di immobile: porzione di u.i.u. (corte esclusiva del fabbricato) f.4 mapp. 409 s.6
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2013 protocollo n. PN0030436 in atti dal 11/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4286.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M. 701/94) di immobile: porzione di u.i.u. (corte esclusiva del fabbricato) f.4 mapp. 409 sub 6
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.213 fg.2; part.236 fg.2; part. 366 fg.4; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria; part.445 fg.4; part.447 fg.4; part.345 fg.4; part.360 fg.4; part.416 fg.4 e part.313 fg.4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460.
Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] iena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 271, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale mq. 7970, reddito dominicale: € 2,47, reddito agrario: € 0,41
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- FRAZIONAMENTO del 31/03/1992 in atti dal 27/04/1992 (n. 98/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1994 Voltura in atti dal 07/12/1994 Repertorio n. 102 Rogante: GANDOLFI Sede: AVIANO Registrazione: (n. 5575.1/1994)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' (n. 3539.1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n.28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1 /2015).
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 215 e part. 252 del fg. 2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part. 366 del fg. 4.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 313, qualità fabbricato urbano da accertare, classe U, superficie catastale mq. 10
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1994 Trascrizione in atti dal 11/04/1995 Repertorio n. 27392 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: (n.5.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1 /2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.360 e part. 409 del fg.4.
V. nota in conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano , foglio 4, particella 345, qualità Incolto prod. classe U, superficie catastale mq. 230, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- impianto meccanografico del 18/12/1984

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 62812 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1887 del 25/03/1985 (n. 228285) (EX PART.270 FG.4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 62811 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1888 del 25/03/1985 (n. 228385) (EX PART.339 FG.4)
- FRAZIONAMENTO del 01/06/1987 in atti dal 25/07/1991 (n. 583/1987)
- FRAZIONAMENTO del 28/ 11/1989 in atti dal 07/04/1994 Registrazione: (n. 4144.1/1989)
- Frazionamento in atti dal 12/05/1990 (EX PART.270 FG.4)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1990 (n. 135284) (EX PART.339 FG.4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1992 Voltura in atti dal 07/04/1994 Repertorio n. 13583 Rogante: CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 137 del 13/02/1992 (n. 2253.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' (n. 3539.1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n.: 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1 /2015)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: part.360; part.409; part.447 e part.450 del fg.4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 351, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, Comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 70

Derivante da:

- VARIAZIONE del 17/10/1991 in atti dal 30/10/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 4510.1/1991)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1992 Voltura in atti dal 19/05/1993 Repertorio n. 13583 Rogante: CALINI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3452.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n.27292 Rogante: CALINI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 4.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 Voltura in atti dal 05/01/1996 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3549/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).

Note: Come dichiarato dal Comune di Roveredo in Piano a pag.3 del CDU (allegato 31), i mappali 351-352 e 361, risultano essere stati soppressi al Catasto Terreni ma non ancora al Catasto Fabbricati, precisando che essi sono stati fusi e ricompresi al Catasto Terreni con la creazione del mappale censito al foglio n. 4 mapp. 409. Inoltre all'interno di detto mappale 409 ricadono ovviamente anche tutti i subalterni dello stesso che si rilevano al Catasto Fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 352, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana , consistenza mq.10

Derivante da:

- VARIAZIONE del 17/10/1991 in atti dal 30/10/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 4510.1/1991)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1992 Voltura in atti dal 19/05/1993 Repertorio n. 13583 Rogante: CALINI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3452.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 27292 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' n. 4.1/1995
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 in atti dal 10/11/1995 COMPRAVENDITA (n. 3549.1/1995).
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 Voltura in atti dal 05/01/1996 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3549/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).

Note: Come dichiarato dal Comune di Roveredo in Piano a pag.3 del CDU (allegato 31), i mappali 351-352 e 361, risultano essere stati soppressi al Catasto Terreni ma non ancora al Catasto Fabbricati, precisando che essi sono stati fusi e ricompresi al Catasto Terreni con la creazione del mappale censito al foglio n. 4 mapp. 409. Inoltre all'interno di detto mappale 409 ricadono ovviamente anche tutti i subalterni dello stesso che si rilevano al Catasto Fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 360, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 6859

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/08/1991 in atti dal 10/10/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 3530.1/1991)
- VARIAZIONE del 17/10/1991 in atti dal 30/10/1991 FRAZIONAMENTO (n. 4510.1/1991)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 27392 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 5.1/1995)
- FUSIONE del 17/04/1997 in atti dal 17/04/1997 (n. C00568.1/1997)
- DIVISIONE del 04/11/2011 protocollo n. PN0264747 in atti dal 04/11/2011 DIVISIONE (n. 74151.1/2011)
- DIVISIONE del 16/11/2011 protocollo n. PN0272741 in atti dal 16/11/2011 DIVISIONE (n. 75117.1/2011)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.224 del fg.2; part. 213 del fg 2; part.409 del fg 4; part. 313 del fg 4; part.345 del fg 4; part. 326 del fg 4 e Strada comunale Via Pionieri dell' Aria del fg. 4. Internamente la part 360 confina anche con le partt. 320, 459 e 460 del fg 4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 361, indirizzo via Pionieri dell'Aria , piano T, Comune Roveredo in Piano , categoria F/1-area urbana , superficie mq. 28.

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/08/1991 in atti dal 10/10/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 3530.1/1991)
- VARIAZIONE del 17/10/1991 in atti dal 30/10/1991 FRAZIONAMENTO (n. 4510.1/1991)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1992 Voltura in atti dal 19/05/1993 Repertorio n. 13583 Rogante: CALINI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3452.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 27292 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 4.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 in atti dal 10/11/1995 COMPRAVENDITA (n. 3549.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995 Voltura in atti dal 05/01/1996 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3549/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Note: Come dichiarato dal Comune di Roveredo in Piano a pag.3 del CDU (allegato 31), i mappali 351-352 e 361, risultano essere stati soppressi al Catasto Terreni ma non ancora al Catasto Fabbricati, precisando che essi sono stati fusi e ricompresi al Catasto Terreni con la creazione del mappale censito al foglio n. 4 mapp. 409. Inoltre all'interno di detto mappale 409 ricadono ovviamente anche tutti i subalterni dello stesso che si rilevano al Catasto Fabbricati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 366, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 690, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,04

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984 - (EX PART. 271 FG.4)
- FRAZIONAMENTO del 31/03/1992 in atti dal 27/04/1992 Registrazione: n. 98/1992
- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/05/1992 Voltura in atti dal 27/04/1993 Repertorio n. 109452 Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n. 4613.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1994 Voltura in atti dal 07/12/1994 Repertorio n. 102 Rogante: GANDOLFI Sede: AVIANO Registrazione: (n. 5575.2/1994)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' (n. 3539.1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.236 del fg.2; part.271; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part.409 del fg. 4.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 445, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 675, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,03

Derivante da:

- impianto meccanografico del 18/12/1984
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 62812 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: PORDENONE n. 1887 del 25/03/1985 (n. 228285) (EX PART.270 FG.4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 62811 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: PORDENONE n. 1888 del 25/03/1985 (n. 228385)
- FRAZIONAMENTO del 01/06/1987 in atti dal 25/07/1991 (n. 583/1987)
- SCRITTURA PRIVATA del 10/06/1987 Voltura in atti dal 25/07/1991 Repertorio n. 74934 Rogante: FERRIGATO Sede: SCHIO Registrazione: SCHIO n. 125 del 26/06/1987 (n. 5413.1/1987) (EX PART.343 FG.4)
- FRAZIONAMENTO del 28/11/1989 in atti dal 07/04/1994 Registrazione: (n. 4144.1/1989)
- Frazionamento in atti dal 12/05/1990
- FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1990 (n. 135284)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' n.3539.1/1995
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n.. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2007 Protocollo n. PN0124833 in atti dal 10/05/2007 Registrazione: (n. 124833.1/2007)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n.: 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.447; part.409; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part.446 del fg 4.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 4, particella 447, qualità incolto prod. classe U, superficie catastale mq. 9370, reddito dominicale: € 2,90, reddito agrario: € 0,48

Derivante da:

- impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.270 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 62812 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: PORDENONE n. 1887 del 25/03/1985 (n. 228285)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 62811 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1888 del 25/03/1985 (n. 228385)

- FRAZIONAMENTO del 01/06/1987 in atti dal 25/07/1991 (n. 583/1987) (EX PART.339 fg 4)
- FRAZIONAMENTO del 28/11/1989 in atti dal 07/04/1994 (n. 4144.1/1989) (EX PART.339 fg 4)
- Frazionamento in atti dal 12/05/1990
- FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1990 (n. 135284) (EX PART.339 fg 4)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1992 Voltura in atti dal 07/04/1994 Repertorio n. 13583 Rogante: CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 137 del 13/02/1992 (n. 2253.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' (n. 3539.1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2007 protocollo n. PN0124833 in atti dal 10/05/2007 Registrazione: (n. 124833.1/2007)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.450; part.345;part. 409; part.445; part.448 Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part. 449 del fg.4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 459, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 365

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/08/1991 in atti dal 10/10/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 3530.1/1991)
- VARIAZIONE del 17/10/1991 in atti dal 30/10/1991 FRAZIONAMENTO (n. 4510.1/1991)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 27392 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 5.1/1995)
- FUSIONE del 17/04/1997 in atti dal 17/04/1997 (n.C00568.1/1997)
- DIVISIONE del 04/11/2011 protocollo n. PN0264747 in atti dal 04/11/2011 DIVISIONE (n. 74151.1/2011)
- DIVISIONE del 16/ 11/2011 protocollo n. PN0272741 in atti dal 16/11/2011 Registrazione: DIVISIONE (n. 75117.1/2011)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.360 e part.320 del fg. 4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 460, indirizzo via Pionieri dell'Aria, piano T, comune Roveredo in Piano, categoria F/1-area urbana, superficie mq. 265

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/08/1991 in atti dal 10/10/1991 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 3530.1/1991)
- VARIAZIONE del 17/10/1991 in atti dal 30/10/1991 FRAZIONAMENTO (n. 4510.1/1991)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1994 Trascrizione in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 27392 Rogante: GIOVANNI BATTISTA Sede: CALVISANO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 5.1/1995)
- FUSIONE del 17/04/1997 in atti dal 17/04/1997 (n.C00568.1/1997)

- DIVISIONE del 04/11/2011 protocollo n. PN0264747 in atti dal 04/11/2011 DIVISIONE (n. 74151.1/2011)
- DIVISIONE del 16/11/2011 protocollo n. PN0272741 in atti dal 16/11/2011 Registrazione: DIVISIONE (n. 75117.1/2011)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 360 e part.320 del fg. 4.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come dichiarato dal Comune di Roveredo in Piano a pag.3 del CDU (allegato 31), i mappali 351-352 e 361 del fg. 4, "risultano essere stati soppressi al Catasto Terreni ma non ancora al Catasto Fabbricati, precisando che essi sono stati fusi e ricompresi al Catasto Terreni con la creazione del mappale censito al foglio n. 4 mapp. 409. Inoltre all'interno di detto mappale 409 ricadono ovviamente anche tutti i subalterni dello stesso che si rilevano al Catasto Fabbricati".
Regolarizzabili mediante: allineamento catastale
Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione dal catasto Fabbricati dei mapp. n. 351-352 e 361 del fg. 4.
Cancellazione dal catasto Fabbricati dei mapp. n. 351-352 e 361 del fg. 4 : **€ 500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per le particelle 351-352-361 del fg 4.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo del 26-01-2017 si è riscontrata l'irregolarità catastale del mapp.313 del fg.4-Fabbricato urbano da accertare in quanto l'immobile, ad uso cabina per trasformazione dell' energia elettrica, è presente al Catasto Terreni ma non ai Fabbricati, con relativo onere di regolarizzazione catastale per le pratiche PREGEO e DOCFA.
Regolarizzabili mediante: Accatastamento al Catasto fabbricati (PREGEO e DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento dell' immobile a Catasto fabbricati
Pratiche accatastamento al Catasto Fabbricato - PREGEO e DOCFA: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per la particella 313 del fg 4.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo del 26-01-2017 si è riscontrata l'irregolarità catastale delle particelle n. 271, 345, 366, 445 e 447 del foglio 4 in quanto ancora iscritte al catasto terreni con qualità di coltura "incolto produttivo" mentre in realtà sono adibite a parcheggi, aree di servizio e pertinenze dei fabbricati del centro commerciale. Pertanto tali particelle dovranno essere iscritte al catasto fabbricati con attribuzione di categoria "F/1-area urbana"
Regolarizzabili mediante: iscrizione al Catasto fabbricati (procedure PREGEO e DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: iscrizione delle particelle a Catasto fabbricati
Tipo mappale con procedure PREGEO e DOCFA: **€ 1.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per le particelle n. 271, 345, 366, 445 e 447 del foglio 4.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236.

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 215, qualità incolto prod, classe U, superficie catastale mq. 8570, reddito dominicale: € 2,66, reddito agrario: € 0,44
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- FRAZIONAMENTO del 31/03/1992 in atti dal 27/04/1992 (n. 98/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1994 Voltura in atti dal 07/12/1994 Repertorio n. 102 Rogante: GANDOLFI Sede: AVIANO Registrazione: (n. 5575.1/1994)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' (n. 3539.1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n.. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1 /2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 245; part. 255; part. 219 del fg.2; part. 271 fg. 4 e part. 236 fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 219, qualità incolto prod, classe U, superficie catastale mq. 2750, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,14
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1994 Voltura in atti dal 07/12/1994 Repertorio N. 102 Rogante: GANDOLFI Sede: AVIANO Registrazione (n. 5575.1/1994)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' (n. 3539.1/1995)
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1 /2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 215; part. 252; part. 251 e part.248 del fg.2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part. 271 del fg. 4.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 236, qualità incolto prod, classe U, superficie catastale mq. 530, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,03
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- FRAZIONAMENTO del 31/03/1992 in atti dal 27/04/1992 Registrazione: n. 98/1992
- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/05/1992 Voltura in atti dal 27/04/1993 Repertorio n. 109452 Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n. 4613.1 /1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1994 Voltura in atti dal 07/12/1994 Repertorio n. 102 Rogante: GANDOLFI Sede: AVIANO Registrazione: (n. 5575.2/1994)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1994 protocollo n. 40862 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 27292 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede: MONTICHIARI n. 808 del 12/12/1994 FUSIONE DI SOCIETA' n. 3539.1/1995
- SCRITTURA PRIVATA del 24/03/1995 protocollo n. 40863 Voltura in atti dal 22/02/2002 Repertorio n. 28274 Rogante: NOT. CALINI Sede: CALVISANO Registrazione: UR Sede MONTICHIARI n. 25352 del 06/04/1995 COMPRAVENDITA (n. 4146.1/1995)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 245; part. 215 del fg.2; part. 366 e part. 409 del fg. 4.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo del 26-01-2017 si è riscontrata l'irregolarità catastale delle particelle n. 215, 219 e 236 del foglio 2 in quanto ancora iscritte al catasto terreni con qualità di coltura "incolto produttivo" mentre in realtà sono adibite a parcheggi, aree di servizio e pertinenze dei fabbricati del centro commerciale. Pertanto tali particelle dovranno essere iscritte al catasto fabbricati con attribuzione di categoria "F/1-area urbana"
Regolarizzabili mediante: iscrizione al Catasto fabbricati (procedure PREGEO e DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: iscrizione delle particelle a Catasto fabbricati
Tipo mappale con procedure PREGEO e DOCFA: € 500,00
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Oneri Totali Lotto 1: € 4.000,00
note: Le irregolarità riscontrate riguardano le part. 409 sub 2, part. 313; part. 271, part. 345, part.351; part.352, part.361, part. 366, part. 445 e part. 447 del fg.4; part.215, 219 e 236 del foglio 2.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: negozi e ristorazione.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali/militari.
Importanti centri limitrofi: Pordenone/Aviano.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus .

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo In Piano (PN),
Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 23/12/2010 per l'importo di euro 8.333,33 con cadenza mensile.
Registrato a Roma il 11/01/2011 ai nn.581-1T
Tipologia contratto: Contratto di affitto di ramo d'azienda - scadenza 31/12/2016

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il contratto d' affitto di ramo di azienda con decorrenza dal 1 gennaio 2011 (allegato n°30) è stato inviato in copia da Unieuro in quanto l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, pur interpellata e successivamente sollecitata in merito (v. allegati nn. 32, 33, 34 e 35), non ha fornito alcuna risposta. Nel contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Roma il 11/01/2011 al n. 581-1T, il concedente risulta essere [redacted], diverso dal titolare del diritto di proprietà in quel periodo, presente nell'elenco dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti [redacted] e diversa dalla titolare del diritto di proprietà ed esecutata [redacted] Inoltre, come previsto dal comma 1 dell' art. 2, la prevista durata di 6 anni, con rinnovo di anno in anno, risulta terminata il 31/12/2016. In ogni caso, il canone d'affitto minimo annuo garantito appare congruo, in base ai parametri di mercato vigenti al momento di stipula dell'atto, con riferimento al giusto canone di affitto ritraibile da immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima.
Devo precisare che, in base all' elenco dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti dal 21/05/2010, risultano pubblicate le seguenti formalità attestanti la proprietà dell' immobile pignorato part. 409 sub 2:

- [redacted] dal 21/05/2010 al 26/07/2011 COMPRAVENDITA rogito del notaio CALINI GIOVANNI BATTISTA (BS), al n. rep. 89823/28064 trascritto a Pordenone in data 03/06/2010 ai nn8645/5759
- [redacted] 27/07/2011 al 03/05/2015 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE rogito di AGOSTINI MANUELA (MI) ,al n. rep. 67994/10816 trascritto a Pordenone in data 04/08/2011 ai nn. 11848/8117
- [redacted] dal 04/05/2015 al 04/05/2015 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA rogito del notaio PEPERONI ELENA(BS), al n. rep. 10053/5577; trascritto a Pordenone in data 14/05/2015, ai nn 5856/4111
- [redacted] al 04/05/2015 ad oggi MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE rogito del notaio PEPERONI ELENA (BS), al n. rep. 10053/5577.; trascritto a Pordenone in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.

Pertanto nel periodo di stipula del contratto di affitto né [redacted] né [redacted] compaiono negli atti della procedura esecutiva.
Nota: [redacted] Via Giacomo Matteotti n. 5 - 24047 Treviglio (BG), in data 10/02/2017 ha inviato con e-mail, tra gli altri documenti, copia delle seguenti comunicazioni:

- Comunicazione del 27/10/2011 - conferimento di Ramo d'Azienda a Semeraro Italia Srl (v. Allegato n°44);
- Comunicazione del 15-12-2014 - fusione in [redacted] (v. Allegato n°45);
- Comunicazione del 05-06-2015 - modifica denominazione sociale in [redacted] v. Allegato n°46);
- Estratto sentenza fallimento [redacted] v. Allegato n°47).

Identificativo corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo In Piano (PN),
Libero

Identificativo corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Zona commerciale sita in Comune di Roveredo In Piano (Pordenone),
Libero

Identificativo corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Zona commerciale sita in Comune di Roveredo In Piano (Pordenone),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Milano in data 05/11/2015 al n. 34079/2, iscritto a Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 14726/2433. Importo ipoteca: € 680.000,00. Importo capitale: € 636.848,76.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2016 al n. 3127/2016, iscritto a Pordenone in data 13/05/2016 ai nn. 6686/1083. Importo ipoteca: € 35.657,95. Importo capitale: € 175.051,30.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE (PN) in data 26/04/2016 al n. 1536 trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7919/5372.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 409 / sub 2 . In atto di compravendita a rogito di Notaio CALINI GIOVANNI BATTISTA (BS) in data 07/12/1999 ai nn. 45239 trascritto a Pordenone in data 28/12/1999 ai nn. 18589/13148: *"Vengono con il presente costituite le seguenti servitù di transito pedonale e carraio, di scarico e carico merci per sè e propri fornitori e clienti: a carico dell'area esterna identificata con il mappale 409 sub. 3, corte esclusiva e bene non censibile di pertinenza del mappale 409 sub 1 (fg.4) in comune di Roveredo in Piano (PN), di proprietà della venditrice ed a favore del mappale 409 sub.2 (fg.4) in comune di Roveredo in Piano (PN), oggetto del presente, di proprietà della società qui acquirente, per il raggiungimento sia della superficie di vendita al piano terra che quella di deposito al piano interrato. Viene costituita con il presente servitù di passaggio pedonale attraverso l'atrio di ingresso dell'immobile di cui al mappale 409 sub 1. (fg.4) in comune di Roveredo in Piano (PN), di proprietà della venditrice ed a favore del mappale 409 sub.2 (fg.4) in comune di Roveredo in Piano (PN), oggetto del presente, di proprietà della società qui acquirente, per l' entrata e uscita dai locali di detto immobile. Si precisa che tale diritto di passaggio cesserà nel momento in cui la società acquirente procurerà a detto immobile un accesso diretto all'esterno. Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che relativamente ai beni in oggetto è stata stipulata con atto in data 13-12-1989 n. 97930/7864 rep. notaio Gerardi, registrato a Pordenone il 28-12-1989 n. 4244, trascritto a Pordenone il 10-01-1990 n. 324/301, una convenzione urbanistica con il comune di Roveredo in Piano. A tale proposito la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare detta convenzione, suoi patti e condizioni e di assumere in proprio, proporzionalmente all'acquisto fatto, gli obblighi oneri spese nella stessa posti a carico della parte alienante, del cui assolvimento quest'ultima si fa garante".*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8;

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Milano in data 05/11/2015 al n. 34079/2, iscritto a Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 14726/2433. Importo ipoteca: € 680.000,00. Importo capitale: € 636.848,76.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2016 al n. 3127/2016, iscritto a Pordenone in data 13/05/2016 ai nn. 6686/1083. Importo ipoteca: € 35.657,95. Importo capitale: € 175.051,30.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE (PN) in data 26/04/2016 al n. 1536 trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7919/5372.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Milano in data 05/11/2015 al n. 34079/2, iscritto a Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 14726/2433. Importo ipoteca: € 680.000,00. Importo capitale: € 636.848,76.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2016 al n. 3127/2016, iscritto a Pordenone in data 13/05/2016 ai nn. 6686/1083. Importo ipoteca: € 35.657,95. Importo capitale: € 175.051,30.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE (PN) in data 26/04/2016 al n. 1536 trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7919/5372.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Milano in data 05/11/2015 al n. 34079/2, iscritto a Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 14726/2433. Importo ipoteca: € 680.000,00. Importo capitale: € 636.848,76.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2016 al n. 3127/2016, iscritto a Pordenone in data 13/05/2016 ai nn. 6686/1083. Importo ipoteca: € 35.657,95. Importo capitale: € 175.051,30.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE (PN) in data 26/04/2016 al n. 1536 trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7919/5372.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 2 mappale 215 e 219. Come riportato nell'allegato n.31 (CDU), si informa che sull'area insiste una servitù di oleodotto sui mappali distinti al foglio n. 2 mapp. n.215 e n.219, come rilevabile dal P.R.G.C.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8
Immobile uso commerciale sito in Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi allegato n.30.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nonostante le richieste e i solleciti, il proprietario esecutato [redacted] l'affittuario occupante [redacted] il curatore del fallimento [redacted] 22/2016 del Tribunale di Velletri non hanno fornito informazioni in merito. Le indicazioni sotto riportate sono desunte dal contratto d'affitto di ramo di azienda stipulato tra [redacted] registrato a Roma 11/01/2011 al n. 581-1T (V. allegato n. 30). Secondo l'allegato "C", presente nel contratto d'affitto di ramo d'azienda, i beni componenti il ramo d'azienda oggetto del contratto d'affitto sono i seguenti:
- Impianto di riscaldamento di pertinenza
- impianto di raffreddamento di pertinenza
- impianto antincendio di pertinenza
- impianto antintrusione di pertinenza
- impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice di pertinenza
- impianto di diffusione sonora di pertinenza
- impianto idrico-sanitario di pertinenza
- montacarichi n. 40385 mart.PN162/93.

Va sottolineato che nel contratto d'affitto di ramo d'azienda (v. allegato n. 30) non sono riportate le particelle oggetto d'affitto ma, nelle planimetrie allegate e facenti parte integrante del contratto, viene graficamente evidenziata solo la particella 409 sub 2 del foglio 4, senza alcun altro riferimento alle particelle esterne. Tuttavia nel contratto d'affitto, al punto 5.3 si cita: [redacted] *assume a suo carico le spese di illuminazione e di pulizia delle parti comuni e dei piazzali che saranno ripartite tra le Parti e rimborsate, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa, in proporzione alle superfici occupate, nonché le spese per le utenze (acqua, luce e gas), i cui contratti rimangono a nome di [redacted] relative al Ramo d'azienda per le quali [redacted] erserà acconti spese di euro 1.549,37 (millecinquecentoquarantanove/37) oltre IVA mensili anticipati, salvo conguaglio a consuntivo da effettuarsi entro il 31 gennaio dell'anno successivo, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa."*
Inoltre, secondo informazioni fornite dal sig. [redacted] di [redacted] (proprietaria del 409 sub 1), estranea alla procedura della presente E.I. ma a conoscenza di alcuni interventi di manutenzione svolti alle aree esterne ad uso comune nel biennio 2015/2016, non risulta che sia stato costituito un condominio bensì che le spese siano state ripartite direttamente dalle imprese esecutrici dei lavori alle proprietà interessate. A causa delle difficoltà ad entrare in contatto con [redacted] il sig. [redacted] dichiara che i costi che avrebbe dovuto sostenere l'esecutato sono stati incorporati temporaneamente in un altro soggetto ma non fornisce quantificazione né dettagli per quanto riguarda l'importo dei costi imputabili a [redacted]

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Nota: il documento è stato richiesto al Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Roveredo in Piano che ha fornito l'Attestato di Certificazione Energetica relativo al sub 1, all'affittuario UniEuro che ha dichiarato di non esserne in possesso, al curatore del fallimento [redacted] n. 22/2016 del Tribunale di Velletri e all'ing. Merlo Giandomenico che aveva redatto l'A.C.E. relativo al sub1. Si deve segnalare che il curatore fallimentare non ha fornito risposta in merito (v. allegato n°37 (ricevuta PEC) mentre l'ing Merlo ha dichiarato di non riuscire ad individuare l'immobile in riferimento. Solo in data 10/02/2017, a pochi giorni dalla scadenza del termine di deposito, [redacted] inviava copia dell'A.C.E. relativo all'edificio identificato dal mappale 409 sub 2 (v. allegato n° 40).

Indice di prestazione energetica: D.
Note Indice di prestazione energetica: (v. allegato n°40).
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8
Immobile uso commerciale sito in Comune di Roveredo In Piano (Pordenone).
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi corpo A.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi note identificativo corpo: A - fg.4 part.409 sub.2.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Identificativo corpo: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.36o; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460
Immobile uso commerciale sito in Comune di Roveredo In Piano (Pordenone)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi corpo A.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi note identificativo corpo: A - fg.4 part.409 sub.2.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Identificativo corpo: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236
Immobile uso commerciale sito in Comune di Roveredo In Piano (Pordenone),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi corpo A.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi note identificativo corpo: A - fg.4 part.409 sub.2.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio** fino al 07/12/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Calini Giovanni Battista (BS), in data 07/12/1999, al n. 45239, trascritto a Pordenone in data 28/12/1999, ai nn. 18589/13148.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio** fino al 10/02/2000. In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Calini Giovanni Battista (BS), in data 07/12/1999, al n. 45240, trascritto a Pordenone, in data 28/12/1999, ai nn. 18590/13149.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio** fino al 10/05/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Quaggia Luciano (MI), in data 11/02/2000, al n. 177908, trascritto a Pordenone, in data 14/02/2000, ai nn. 1878/1312.

Titolare/Proprietario [redacted] dal 11/05/2000 al 18/12/2001. In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Calini Giovanni Battista (BS), in data 11/05/2000, al n. 47571, trascritto a Pordenone, in data 22/05/2000, ai nn. 7203/5186.
Note: Permuta

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 19/12/2001 al 20/05/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Calini Giovanni Battista (BS), in data 19/12/2001, al n. 55058, trascritto a Pordenone, in data 05/01/2002, ai nn. 174/144.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 21/05/2002 al 02/12/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Calini Giovanni Battista (BS), in data 21/05/2002, al n. 56990, trascritto a Pordenone, in data 04/06/2002, ai nn. 9474/6844.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/12/2002 al 18/12/2007 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Garbagnati Giuseppe (MI), in data 03/12/2002, al n. 154771, trascritto a Pordenone , in data 18/02/2003, ai nn. 2662/1812.
Note: Fusione di società per incorporazione

Titolare/Proprietario: [redacted] al 19/12/2007 al 21/01/2009 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Agostini Manuela (MI) , in data 19/12/2007, ai nn. 59831/8251, trascritto a Pordenone, in data 26/02/2008, ai nn. 2959/2000.
Note: Fusione di società per incorporazione

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 22/01/2009 al 20/05/2010 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Agostini Manuela (MI), in data 22/01/2009, ai nn. 62115/9035, trascritto a Pordenone, in data 10/04/2009, ai nn. 4892/3291.
Note: Fusione di società per incorporazione

Titolare/Proprietario: [redacted] 21/05/2010 al 26/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Calini Giovanni Battista (BS), in data 21/05/2010, ai nn. 89823/28064, trascritto a Pordenone, in data 03/06/2010, ai nn. 8645/5759.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 27/07/2011 al 03/05/2015 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Agostini Manuela (MI), in data 27/07/2011, ai nn. 67994/10816, trascritto a Pordenone, in data 04/08/2011, ai nn. 11848/8117.
Note: fusione di societa' per incorporazione

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/05/2015 al 04/05/2015 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena (BS), in data 04/05/2015, ai nn.

10053/5577, trascritto a Pordenone, in data 14/05/2015, ai nn. 5856/4111.
Note: Trasformazione di società

Titolare/Proprietario: [redacted] 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena, in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone , in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8

Titolare/Proprietario: [redacted] l 04/05/2015 al 04/05/2015. In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena (BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone , in data 14/05/2015, ai nn. 5856/4111.
Note: Trasformazione di società

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena, in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577; trascritto a Pordenone , in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale

Dati precedenti relativi ai corpi: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/05/2015 al 04/05/2015. In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena (BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone, in data 14/05/2015, ai nn. 5856/4111.
Note: Trasformazione di società

Titolare/Proprietario: [redacted] al 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena, in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577; trascritto a Pordenone, in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale

Dati precedenti relativi ai corpi:
C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/05/2015 al 04/05/2015 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena (BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone, in data 14/05/2015, ai nn. 5856/4111.
Note: Trasformazione di società

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena, in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone, in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.
Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale

Dati precedenti relativi ai corpi: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 8-91
Intestazione: Concessione Edilizia
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo insediamento commerciale uso magazzini e deposito.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/1990 al n. di prot. 008/91
Rilascio in data 31/05/1991 al n. di prot. 7076
NOTE: V. Allegato n°6 - Concessione Edilizia 8-91
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 18-92
Intestazione: Concessione Edilizia
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato commerciale uso magazzini e mostra (approvazione struttura definitiva) e recepimento conc. n° 8/91
Presentazione in data 01/11/1991 al n. di prot. 18-92
Rilascio in data 14/11/1991 al n. di prot. 9169
NOTE: V. Allegato n°7 - Concessione Edilizia 18-92
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 85-93
Intestazione: Concessione Edilizia
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante in corso d'opera alla conc. edilizia n. 8/91 e successiva variante n. 18/92 "co-str. edif. commerciale e deposito."
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/05/1993 al n. di prot. 4649/6885
Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot.
NOTE: v. Allegato n°8 - Concessione Edilizia 85-93
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 58-A-94
Intestazione: Autorizzazione Edilizia
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: autorizzazione
Presentazione in data 08/12/1993 al n. di prot. 6008
Rilascio in data 02/10/1994 al n. di prot.
NOTE: V. Allegato n°9 - Autorizzazione Ed 58-A-94
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 43-94
Intestazione: Concessione Edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante in c.o. alla conc. deil. N. 8/91 e succ. var. N. 18/92 e 85/93 relativa a costr. edificio commerciale e deposito.
Presentazione in data 03/03/1994 al n. di prot. 2621/94
Rilascio in data 18/04/1994 al n. di prot.
NOTE: v. Allegato n°11 - Concessione Edilizia 43-94
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 29-A-94
Intestazione: Permesso Agibilità e Sanatoria
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Permesso di agibilità del' edificio ad uso commerciale e deposito.
Presentazione in data 16/03/1994 al n. di prot. 3219/94
Rilascio in data 24/05/1994 al n. di prot.
NOTE: V. Allegato n°12 - Permesso Agibilità e Sanatoria 29-A-94
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 43-94
Intestazione: Comunicazione fine lavori
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: modifica di alcune pareti interne ed altre varianti non sostanziali
Oggetto: segnalazione di ulti
Presentazione in data 20/04/1994 al n. di prot.
NOTE: V. Allegato n°10 – Com. fine lavori 43-94
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 107-95
Intestazione: Concessione Edilizia
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variazione di destinazione d'uso dei locali interni ad attività commerciale
Oggetto: art. 82 L.R. N. 52/9
Presentazione in data 01/06/1995 al n. di prot. 6216
Rilascio in data 01/06/1995 al n. di prot. 6216
NOTE: V. Allegato n°14 - Concessione Edilizia 107-95
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 58-A-94
Intestazione: Proroga Aut. Edilizia
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: proroga all' aut. edilizia n. 58/A/94 per l'apertura di un accesso carraio lungo via Pionieri dell' Aria
Oggetto: Autorizzazione edil.
Presentazione in data 12/01/1996 al n. di prot. 396
Rilascio in data 16/02/1994 al n. di prot.
NOTE: V. Allegato n°13 - Proroga Aut. Edil. 58-A-94
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 96-046

Intestazione: Denuncia Edilizia
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: realizzazione di muro di delimitazione interna
Oggetto: comunicazione di den.
Presentazione in data 05/03/1996 al n. di prot. 3316
Rilascio in data 19/03/1996 al n. di prot. 4542
NOTE: V. Allegato n°15 - Denuncia Ed 96-046
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 153
Intestazione: DIA 2003
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: installazione insegne luminose
Presentazione in data 31/07/2003 al n. di prot. 13404
Rilascio in data 12/08/2003 al n. di prot. 13935
NOTE: V. Allegato n°16 - DIA 2003-153
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 99
Intestazione: DIA 2004
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ampliamento e modifica ascensore e vano scala principale e parere conformità antincendio
Presentazione in data 27/05/2004 al n. di prot. 10058
NOTE: V. Allegato n°17 - DIA 2004-99
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]in Comune di Roveredo in Piano
Intestazione: Certificato Prevenzione Incendi
Tipo pratica: Certificato di collaudo
Per lavori: Certificato Prevenzione Incendi
Presentazione in data 19/04/2005 al n. di prot. 28826
Rilascio in data 18/07/2005 al n. di prot. 12004
NOTE: v. Allegato n°20 - Certificato Prevenzione Incendi
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2004-99 e var
Intestazione: Comunicazione fine lavori
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: ultimazione lavori
Presentazione in data 10/05/2005 al n. di prot.
Rilascio in data 23/06/2005 al n. di prot. 10623
NOTE: v. Allegato n°18 - Com fine lavori 2004-99 e var
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2005-249
Intestazione: Autorizzazione Edilizia
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: autorizzazione edilizia in precario per realizzazione parcheggi all'interno del p.r.p.c.

"ex Casaviva"
Oggetto: legge Regionale 52/9
Presentazione in data 14/12/2005 al n. di prot.
Rilascio in data 23/12/2005 al n. di prot. 0019474/P
NOTE: V. Allegato n°19 - Autorizzazione Ed 2005-249
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2006-227
Intestazione: Autorizzazione Edilizia
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: proroga di 12 mesi di autorizzazione edilizia in precario n. 2005-249 per realizzazione parcheggi ricadenti all'interno del P.R.P.C. "ex Casaviva"
Oggetto: legge Regionale 52/9
Presentazione in data 18/12/2006 al n. di prot. 16815
Rilascio in data 18/01/2007 al n. di prot. 0000875/P
NOTE: v. Allegato n°21 - Autorizzazione Ed. 2006-227
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2007-045
Intestazione: Autorizzazione Edilizia
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: realizzazione di parcheggi
Oggetto: legge Regionale 52/9
Presentazione in data 21/02/2007 al n. di prot. 2780/A
Rilascio in data 02/04/2007 al n. di prot. 0004855/P
NOTE: V. Allegato n°22 - Autorizzazione Ed 2007-045
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica:
Intestazione: Comunicazione fine lavori
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: Comunicazione fine lavori
Presentazione in data 20/06/2007 al n. di prot.
Rilascio in data 28/06/2007 al n. di prot. 0009632/A
NOTE: v. Allegato n°24 - Com. fine lavori 21-06-07
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2007-249
Intestazione: Proroga Aut. Edilizia
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: realizzazione parcheggi
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 14/04/2008 al n. di prot. 0005814/P
NOTE: v. Allegato n°23 - Proroga Aut Ed 2007-249
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: DIA 2011-133
Intestazione: Certificato Agibilità

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: DIA
Presentazione in data 22/07/2011 al n. di prot. 2011/133
Rilascio in data 04/06/2012 al n. di prot. 0007362/P
NOTE: V. Allegato n°25 - Certificato Agibilità DIA 2011-133
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2011-133
Intestazione: Comunicazione fine lavori
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: Comunicazione fine lavori
Presentazione in data 08/09/2011 al n. di prot. 2011/133
Rilascio in data 12/09/2011 al n. di prot. 0012073/A
NOTE: V. Allegato n°26 - Com. fine lavori 2011-133
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] in Comune di Roveredo in Piano
Numero pratica: 2014-039
Intestazione: Scia di Variante
Tipo pratica: Scia di Variante
Per lavori: SCIA
Presentazione in data 25/03/2014
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Dati precedenti relativi ai corpi: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236

7.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. CDU (allegato N. 31)

Zona omogenea:	(Art. 33) - Zone H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale
Norme tecniche di attuazione:	Tratto da: VARIANTE N. 31 AL PRGC (ART. 63, C. 5, L.R. N. 5/2007 E S. M. I.) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (testo integrato con precedenti) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.2015 lì 05.03.2015 (allegato N. 38) Art. 33 – H2 – Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale Trattasi di zona costituita da unico ambito, suddiviso in n. 9 sub-ambiti di attuazione, oltre a quello della Provincia di Pordenone, e caratterizzato dalla preesistenza di edifici a varia destinazione, ove sono insediate grandi strutture di vendita superiori a mq. 5.000, per alcune delle quali è stato riconosciuto il titolo di complesso commerciale (deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30 gennaio 2004). Gli elaborati della Variante n. 26 al PRGC definiscono le delimitazioni comparti e le attribuzioni di superfici commerciali e di vendita al dettaglio dei singoli edifici esistenti e di previsione, oltre a quanto previsto nel presente articolo. ATTUAZIONE: •indiretta a mezzo di PRPC di iniziativa privata per il comparto n. 1, attuabile autonomamente nel rispetto degli obiettivi e strategie elaborati con la variante n. 26 al PRGC, secondo le modalità di cui all'art. 17 della L.R. n. 29/2005 e successive modifiche ed integrazioni. •Diretta, previo obbligo di ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuate schematicamente negli elaborati tecnici allegati alla Variante n. 26 al PRGC, ed obbligo di attuazione delle stesse opere di urbanizzazione prima della richiesta di agibilità delle attività da svolgersi nei vari edifici, per i restanti comparti, per cui si dovrà accettare la servitù pubblica su parcheggi e viabilità. INTERVENTI CONSENTITI: 1. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 16, 17, 19 della L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. USI COMPATIBILI: 1. Esercizi commerciali al dettaglio di qualsiasi settore merceologico e di qualsiasi dimensione fino ad un massimo di 40.000 mq di vendita al minuto; 2. Attività di svago ed intrattenimento; 3. Pubblico esercizio e ristorante; 4. Attività di servizio all'utenza diversi da quello esclusivamente commerciale. 5. Residenza del titolare e/o del custode delle at-

	tività; INDICI E PARAMETRI : vedi allegato N. 38 2. Superficie coperta: 0,40 mq/mq della St nei limiti massime della tabella di cui al punto precedente 1.; 3. Altezza massima: m 10,00; 4. Distanza dalla viabilità provinciale: m 20,00; 5. Distanza dalla viabilità comunale: m 20,00 6. Distanza minima dai confini di sub-ambito: m 5,00; 7. Distanza tra edifici: m 10,00; 8. Numero di piani : massimo due fuori terra e massimo n. 3 piani entro terra. 9. Alloggi : massimo una unità per ogni edificio esistente alla data di entrata in vigore della Variante n. 10 al PRGC (20.09.2005), con massimo 350 mc per edificio, che dovrà costituire parte integrante dell'edificio esistente; 10. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività commerciali: 2,00 mq\mq di superficie di vendita, ed, in aggiunta, aree per parcheggio del personale addetto nella misura di un posto auto ogni due addetti; 11. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività direzionali e di servizio: 1,00 mq\mq; 12. Parcheggi stanziali per l'alloggio del custode: 1 mq/ 10 mc di volume destinato a residenza, in aggiunta a quelli commerciali; 13. Parcheggi relazione per le destinazioni di svago ed intrattenimento: 1,00 mq/mq di superficie lorda edificata, con un minimo di un posto macchina ogni due addetti; 14. Parcheggi relazione per pubblico esercizio e ristorante : 1,00 mq/mq di superficie lorda edificata. PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: 1. E' vincolante la realizzazione degli accessi alla Zona H2 in conformità alle previsioni della presente Variante. 2. Ai fini dell'accessibilità in sicurezza all'ambito H2 è prescritto: •la chiusura di tutti gli accessi non previsti dagli elaborati della Variante n. 26 al PRGC; •l'accesso centrale dalla rotonda della S.P. "di Aviano" dovrà escludere la svolta a destra ed a sinistra nella strada interna immediatamente adiacente a tale ingresso; •per ogni altro aspetto si fa riferimento all'elaborato tecnico denominato "TAV. 5 - Prescrizioni edilizie Zona H2". •L'accesso nord all'ambito di Zona H2 dalla "Pista Carri" è valutato come accesso non strategico per l'accessibilità e la distribuzione del traffico interno. •stralciato. 3. stralciato. 4. In sede di progetto di comparto (per il comparto n. 1) e di richiesta di permesso di costruire (per i comparti diversi dal n. 1), è vincolante la realizzazione delle "principali direttrici interne alla Zona H2", individuate nell'elaborato tecnico

	denominato "TAV. 3 - Schema della viabilità provinciale"; è tollerata loro traslazione in sede di progetto di sub-ambito, purché sia compatibile con gli obiettivi di piano e la nuova individuazione eviti l'eventuale interclusione dei sub-ambiti. 5. La superficie di vendita al dettaglio sono individuate per edificio nell'elaborato planimetrico denominato "TAV. 5 - Prescrizioni edilizie Zona H2". 6. Negli edifici in cui non è prevista la destinazione commerciale al dettaglio, sono consentite tutte le altre destinazioni previste dagli "Usi Compatibili" di cui al presente articolo. 7. stralciato. 8. Stralciato . 8.bis Stralciato . 9. Per ogni comparto deve essere assicurato lo standard minimo di parcheggi corrispondente alla dotazione di superficie di vendita. Per definire lo standard di parcheggi, ove necessario, è possibile completare la dotazione degli stessi realizzando all'interno degli edifici esistenti, in interrato o al primo piano le quote mancanti. In alternativa è possibile, per le attività commerciali carenti di dotazione di parcheggi stanziali e di relazione, recuperare lo standard minimo degli stessi all'interno altri comparti, purché l'attività da servire sia ubicata a distanza non superiore a 200 m di effettivo percorso. 10. Lo schema planimetrico di localizzazione dei parcheggi, proposto con la variante n. 26 al PRGC, può essere modificato in sede di progettazione urbanistica del comparto (comparto n.1) o progetto delle opere di urbanizzazione (comparti diversi dal n. 1) purché siano rispettati gli obiettivi generali di piano. 11. La viabilità di manovra dei parcheggi, nelle tipologie di seguito indicate, dovrà rispettare i seguenti minimi di larghezza: •nei parcheggi a pettine: m 6.00; •nei parcheggi a spina di pesce o paralleli alla viabilità di manovra: m 4,50 . 12. La viabilità di manovra a doppio senso non potrà avere larghezza inferiore a m 7,00 . 13. I parcheggi, i percorsi pedonali ed automobilistici e le aree verdi devono essere di norma alberati; le parti marginali dell'ambito dovranno essere organizzate con barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore. 14. La pavimentazione dei posti macchina deve essere realizzata, anche per i parcheggi già esistenti, del tipo drenante . 15. Al piano interrato non è possibile individuare superfici di vendita. 16. L'attuazione del comparto n. 2 deve obbligatoriamente correlarsi e contestualizzarsi con l'attuazione del comparto n. 1, mentre quella del comparto n. 8 deve

	contestualizzarsi con l'attuazione del comparto n. 7 (e viceversa). 17. Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 sono prescrittive e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione delle pertinenti opere infrastrutturali. 18. Il progetto di PRPC dovrà proporre soluzioni progettuali a dimostrazione del rispetto del disposto di cui all'art. 18, c. 3, L.R. n. 29/2005; 19. Nel caso di insediamento di attività aventi destinazione diversa di quella di commerciale al dettaglio, dovranno essere reperiti standard a parcheggio pari al 100% della superficie netta dell'attività, in conformità all'art. 21, c.2, D. Pres. Regione n. 069/2007. 20. l progetto di PRPC del comparto n. 1 dovrà realizzare e regolamentare l'incrocio tra la viabilità interna e la viabilità provinciale per Spilimbergo, in maniera tale che le entrate e le uscite per la Zona H2 avvengano senza la svolta a sinistra, ponendo a carico dei lottizzanti le modifiche alla viabilità provinciale, rappresentando il presupposto indispensabile per attivare le nuove superfici commerciali all'interno dello stesso. 21. Per il comparto n. 1, in attuazione dei commi 3 e 4 dell'Allegato D del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007, l'area adibita al carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Inoltre è preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione relativa alla lottizzazione scomparto ex Casaviva stipulata con atto presso il notaio Gerardi di Pordenone in data ottobre 89. EII P.R.P.C. vigente per la zona commerciale di cui alla pres
Estremi delle convenzioni:	STIPULATA CON ATTO IN DATA 13 DICEMBRE 1989 N. 97930/7864 REP. NOTAIO GERARDI, REGISTRATO A PORDENONE IL 28 DICEMBRE 1989 N 4244, TRASCRITTO A PORDENONE IL 10 GENNAIO 1990 N. 324/301
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	v. CDU (allegato n°31) e NTA (allegato n°38)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	v. CDU (allegato n°31) e NTA (allegato n°38)

Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	v. CDU (allegato n°31) e NTA (allegato n°38)
Altezza massima ammessa:	v. CDU (allegato n°31) e NTA (allegato n°38)

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. CDU (allegato N. 31)
Zona omogenea:	(Art. 33) - Zone H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n° 38.

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. CDU (allegato N. 31)
Zona omogenea:	(Art. 33) - Zone H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n° 38.

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. CDU (allegato N. 31)
Zona omogenea:	(Art. 33) - Zone H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale

Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n° 38.

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.
Dati precedenti relativi ai corpi: D - fg.2 part.215; part.219 e part.236

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8**

Trattasi di capannone ad uso commerciale, facente parte del complesso sito in via Pionieri dell'Aria (Centro commerciale ex-Casaviva); al momento del sopralluogo risultava occupato dal negozio di UniEuro SpA per l'attività di vendita al dettaglio di piccoli e grandi elettrodomestici, computer, apparecchi audio, video, telefonici e tecnologici. Sotto il profilo costruttivo l'edificio in oggetto si compone schematicamente delle seguenti parti:
- Struttura verticale in prefabbricato con componenti parzialmente in opera e parzialmente gettate fuori opera in c.a.
- Struttura orizzontale di solaio ai piano in lastra prefabbricate in c.a.
- Strutture di copertura in elementi prefabbricati in c.a. od in elementi prefabbricati in materiale composito quali pannelli coibentati di lamiera preverniciata su supporto metallico.
- Strutture di tamponamento in elementi prefabbricati in c.a. ed elementi modulari termo-coibenti del tipo monopanel.
-Serramenti in alluminio anodizzato preverniciato con moduli inseriti nelle struttura di tamponamento.
L'edificio è disposto su due livelli di cui uno interrato; l'accesso principale al piano terra avviene da una bussola di ingresso realizzata in ferro e vetro, posta all'angolo dei due corpi di fabbrica contermini (sub 1 e sub 2). Tramite la percorrenza di un'area comune, ricadente sul sub.1, si accede poi al negozio occupato da UniEuro, dal lato sud del subalterno 2, oggetto di esecuzione immobiliare. Al piano terra vi è la presenza di un grande vano utilizzato come zona espositiva; tale area dell'edificio, di superficie pari a circa 1.570 mq, ha un'altezza utile di circa 4 metri. La struttura al piano terra, priva di barriere architettoniche, è accessibile anche da persone diversamente abili; il pavimento è realizzato in materiale vinilico di colore scuro. I soffitti, dotati di illuminazione al neon, sono realizzati con pannelli prefabbricati, privi di rifiniture.
Difformemente da quanto riportato nella planimetria catastale, alla sinistra dell'ingresso è stata realizzato un piccolo ufficio, in prossimità delle casse. Tale vano, dotato di doppio accesso, è costruito con pannelli in cartongesso, facilmente rimovibili. Dirimpetto alle casse è presente una struttura di forma irregolare all'interno della quale si trova un vano uso ufficio del personale, con accesso avviene dal lato nord della struttura, mentre la restante porzione è occupata dai servizi igienici. Nell'angolo sud est del subalterno 2 è presente una struttura prefabbricata il cui accesso, riservato al personale del negozio, avviene dall'interno dell'area espositiva. Varcata la porta di ingresso di tale struttura, ci si immette in un corridoio da cui, a destra, si accede a un piccolo vano utilizzato come deposito. Proseguendo lungo il corridoio, sulla destra vi è l'accesso prima agli spogliatoi maschili e poi a quelli femminili; entrambi gli spogliatoi sono dotati di wc e vano doccia. Dirimpetto agli spogliatoi vi sono ulteriori 3 vani, di cui il principale è stato suddiviso in un'ulteriore stanza utilizzata come deposito; gli altri 2 vani sono occupati da apparecchiatura elettronica al servizio del negozio. I pavimenti di questi vani sono realizzati in materiale vinilico mentre quelli degli spogliatoi sono in piastrelle di gres porcellanato. Sul lato nord della struttura principale sub 2, vi sono dei pannelli prefabbricati che suddividono l'area espositiva e creano un piccolo vano magazzino, privo di soffitto, non riportato nella planimetria catastale. Proseguendo sul lato nord si trova l'accesso al vano scale che permette la discesa al piano interrato; tale accesso in realtà risulta posizionato sul lato est della struttura in muratura e

non centralmente come indicato nella planimetria catastale. Le scale che permettono l'accesso al piano interrato sono in cemento con gomma antiscivolo e corrimano laterale; il piano inferiore e quello superiore sono collegati anche tramite un montacarichi posizionato tra le rampe delle scale. Il piano interrato, adibito a magazzino, ha un'altezza utile pari a circa 4 m, presenta un piccolo vano uso ufficio nell'angolo sud ovest, servizi è dotato di due vani separati con servizi igienici in posizione sud-est e del portone di collegamento all'area esterna per le operazioni di carico e scarico delle merci; i pavimenti sono in battuto di cemento con finiture al quarzo.

V. Elaborato mappa catastale a pag. 2
V. Allegato n°2 - Mappa Roveredo in Piano (PN) fg. 4
V. Allegato n°3 - Localizzazione approssimativa GIS
V. Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
V. Allegato n°39 - Fotografie).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.410**
Superficie equivalente mq 2.035

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario €/mq
commerciale – esposizione e vendita	superficie lorda	1,00	1.525	€ 700,00
uffici-servizi igienici-vani tecnici e disimpegni	superficie lorda	1,00	135	€ 800,00
magazzino al piano interrato	superficie lorda	0,50	375	€ 700,00
			2.035	

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: v. allegato n° 41.

Nota: Esiste anche Certificazione impianti cabina di trasformazione (v. allegato n° 43).

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento, con generatori di calore comuni, al servizio anche di altri negozi presenti nel centro commerciale.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive..
Note: v. allegato n° 42.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: v. allegato n° 42.

Impianto antincendio:
Esistenza impianto antincendio.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: v. allegato n° 42.
Esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8**

La particella 409 sub 5 del foglio 4 è costituita in parte da parcheggi di relazione, al servizio dei negozi presenti nell'area commerciale, dotati di manto asfaltato, segnaletica, illuminazione e alberatura, quest'ultima costituita da essenze arboree ornamentali. Una parte della stessa particella è destinata a percorsi pedonali e viabilità carrabile per il transito veicoli all'interno del centro commerciale. Nella stessa area, in posizione est, parallelamente a tutto l'edificio identificato dalla particella 409, si trova una strada interna con rampa, posta al di sotto del piano di campagna, per l'accesso ai parcheggi e ai magazzini del piano seminterrato, prevalentemente utilizza per il ritiro e la consegna delle merci. Nel complesso, al momento del sopralluogo, il compendio sopra descritto appare in mediocre stato di manutenzione, comunque pulito e funzionale alla destinazione d'uso.

Dal punto di vista urbanistico tutta la particella 409 è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011.

V. Elaborato mappa catastale a pag. 2
V. Allegato n°2-Mappa Roveredo in Piano (PN) fg. 4
V. Allegato n°3-Localizzazione approssimativa GIS
V. Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
V. Allegato n°39 - Fotografie.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

A titolo informativo si precisa che la superficie complessiva del mappale 409 del foglio 4, risultante a catasto terreni come ENTE URBANO, è di mq **19.388**, e comprende tutti i subalterni, quindi anche i fabbricati non pignorati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ampia superficie scoperta prevalentemente utilizzata a parcheggi di relazione, come previsto dalle norme in vigore per i parcheggi di relazione funzionali alle superfici di vendita nel centro commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
commercio-area urbana e parcheggi-corte esclusiva dei fabbricati 409 sub.2 e sub.6 (non pignorato)	superficie lorda	1,00	19.388	V. tabella di riepilogo sottostante e note
			19.388	

Descrizione: Zona **commerciale** di cui al punto **C - fg.4 part.271, part.313, part.345, part.351, part.352, part.360, part.361, part.366, part.445, part.447, part.459 e part.460**

Per quanto riguarda la particella 313 del foglio 4, superficie mq 10, come confermato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Roveredo in Piano, è costituito da piccolo edificio ad uso cabina di trasformazione dell' energia elettrica, sul quale l'ente gestore energia elettrica solitamente costituisce servitù, verosimilmente posto a servizio dell'intera area commerciale e quindi di tutte le attività presenti (anche quelle non pignorate) e dei parcheggi. Sull'immobile compaiono segnalazioni di pericolo, riguardo all'alta tensione elettrica; inoltre la società esecutata, pur interpellata in merito, non ha risposto, né fornito le chiavi di accesso. Pertanto, per motivi di sicurezza, non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio. Si precisa che tale fabbricato risulta attualmente censito solo al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati, con relativo onere di regolarizzazione catastale per la pratica di accatastamento, come riportato nella parte di stima della presente relazione. Dal punto di vista urbanistico tale particella è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 5, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011.

Le particelle 271 e 366 del foglio 4, di complessivi mq 8.660 catastali, unitamente alle particelle 215-219-236 del limitrofo foglio 2 (anch'esse pignorate e facenti parte del lotto 1-lettera D), formano un unico appezzamento di forma rettangolare. Al momento del sopralluogo del 26/01/2017, l'area sopradescritta risulta destinata a parcheggi di relazione, a servizio delle attività commerciali limitrofe, dotati di manto asfaltato, segnaletica, illuminazione e alberatura, quest'ultima costituita da essenze arboree ornamentali, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Nel complesso il compendio sopra descritto appare comunque pulito e funzionale alla destinazione d'uso. Dal punto di vista urbanistico tale area è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011.

Le particelle 351, 352 e 361 del foglio 4, pur essendo ancora presenti nel Catasto fabbricati, risultano di fatto fuse e ricomprese nella attuale particella 409 (comprensiva di tutti i subalterni presenti a Catasto Fabbri-

cati), come verificato e confermato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Roveredo in Piano e riportato in una nota esplicativa nel CDU del 19/01/17 (allegato n°31 alla E.I.). Tali particelle, pertanto, dovranno essere oggetto di specifica pratica di regolarizzazione catastale, i cui costi verranno detratti dal valore di stima nella presente relazione peritale.

Le particelle 345-360-445-447-459-460 del foglio 4, di complessivi mq 17.764 catastali, sono costituite da parcheggi di relazione, al servizio dei negozi presenti nell'area commerciale, dotati di manto asfaltato, segnaletica, illuminazione e alberatura, quest'ultima costituita da essenze arboree ornamentali, il tutto in carente stato di manutenzione; solo i parcheggi della particella 360 non hanno alberature. Nel complesso il compendio sopra descritto appare comunque pulito e funzionale alla destinazione d'uso. Dal punto di vista urbanistico le particelle 459 e 460 sono destinate a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 4, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011. Le particelle 345-445-447 sono destinate a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del suddetto P.R.P.C. sub Comparto 1. Infine, la particella 360 in parte è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. suddetto sub Comparto 1, e in parte a Zona H2 - sub Comparto 3.

V. Elaborato mappa catastale a pag. 2
V. Allegato n°2 - Mappa Roveredo in Piano (PN) fg. 4
V. Allegato n°3 - Localizzazione approssimativa GIS
V. Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
V. Allegato n° 39 - Fotografie.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.434**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ampia superficie scoperta prevalentemente utilizzata a parcheggi di relazione, come previsto dalle norme in vigore per i parcheggi di relazione funzionali alle superfici di vendita nel centro commerciale e cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
parcheggi di relazione	Superficie lorda	1,00	26.424	V. tabella di riepilogo sottostante e note
Cabina di trasformazione energia elettrica	Superficie lorda	1,00	10	V. tabella di riepilogo sottostante e note
			26.434	

Descrizione: Zona **commerciale** di cui al punto **D - fg.2 part.215, part.219 e part.236**

Trattasi di particelle contigue, di complessivi mq 11850 catastali, che, unitamente alle particelle 366 e 271 del limitrofo foglio 4, anch'esse pignorate e facenti parte del lotto n°1 – lettera C, formano un unico appezzamento di forma rettangolare, dotato di due facili accessi: il primo (arrivando da Pordenone) percorrendo via Pionieri dell'Aria, all'incrocio tra la S.P.7 con la S.P. 31, costituito dalla prima laterale a destra, e il secondo dalla successiva rotonda S.P.7 "di Aviano" di via Pionieri dell'Aria. Dal punto di vista urbanistico tale area è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011. Inoltre, come riportato nel C.D.U. (allegato n°31) esiste servitù di oleodotto sulle particelle 215 e 219 del foglio 2. Al momento del sopralluogo del 26/01/2017, l'area sopradescritta risulta destinata a parcheggi di relazione, a servizio delle attività commerciali limitrofe, dotati di manto asfaltato, segnaletica, illuminazione e alberatura, quest'ultima costituita da essenze arboree ornamentali, (una ogni quattro posti-auto), il tutto in carente stato di manutenzione. Nel complesso il compendio sopra descritto appare comunque pulito e funzionale alla destinazione d'uso.

V. Elaborato mappa catastale a pag. 3
V. Allegato n°1 - Mappa Roveredo in Piano (PN) fg. 2
V. Allegato n°3 - Localizzazione approssimativa GIS
V. Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
V. Allegato n°39 - Fotografie.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.850**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ampia superficie scoperta prevalentemente utilizzata a parcheggi di relazione, come previsto dalle norme in vigore per i parcheggi di relazione funzionali alle superfici di vendita nel centro commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
parcheggi di relazione	superficie lorda	1,00	11.850	V. tabella di riepilogo sottostante e note
			11.850	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Nel caso specifico, viste le obiettive difficoltà a reperire recenti prezzi di comparabili secondo procedimento *MCA-International Valuation Standard*, si applica il valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:
Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compravendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Servizio urbanistica-edilizia privata di Roveredo in Piano (PN); Banca dati quotazioni immobiliari agenzia del territorio di Pordenone; borsino Immobiliare FIMAA; Osservatorio Immobiliare FIAIP-FVG.

8.2 Valutazione corpi:

A - fg.4 part.409 sub.2 - D/8. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
commerciale - esposizione e vendita	1.525	€ 700,00	€ 1.067.500,00
uffici-servizi igienici-vani tecnici e disimpegni	135	€ 800,00	€ 108.000,00
magazzino al piano interrato	375	€ 700,00	€ 262.500,00

Valore corpo	€ 1.438.000,00
Valore accessori	€ 1.438.000,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.438.000,00

B - fg.4 part.409 sub.5 - D/8. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
commercio-area urbana e parcheggi-corte esclusiva dei fabbricati 409 sub.2 e sub.6 (non pignorato)	19.388		V. tabella di riepilogo sottostante e note

C - fg.4 part.271; part.313; part.345; part.351; part.352; part.360; part.361; part.366; part.445; part.447; part.459 e part.460.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
parcheggi di relazione e cabina di trasformazione energia elettrica	26.434		V. tabella di riepilogo sottostante e note

D - fg.2 part.215; part.219 e part.236.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
parcheggi di relazione	11.850		V. tabella di riepilogo sottostante e note

Riepilogo:

FABBRICATI A - Comune di Roveredo in Piano fg.4 part.409 sub.2 - D/8

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo diritto e quota
Commerciale - esposizione e vendita	superficie lorda	1525	1	1525	€ 700,00	€ 1.067.500,00
Uffici-servizi igienici-vani tecnici e disimpegni	superficie lorda	135	1	135	€ 800,00	€ 108.000,00
Magazzino al piano interrato	superficie lorda	750	0,5	375	€ 700,00	€ 262.500,00
		2410				€ 1.438.000,00
TERRENI Corpi B-C-D-Aggiunta per superficie scoperta, prevalentemente destinata a parcheggi fg. 4 part. 409 sub 5, fg.4 part. 271; 313; 345; 351; 352; 360; 361; 366; 445; 447; 459 e 460 - fg.2 part.215, 219 e 236 (1)						€ 100.000,00
					Totale	**€ 1.538.000,00**

(1) Trattasi di ampia superficie scoperta, prevalentemente utilizzata a parcheggi di relazione, con viabilità interna carrabile e passaggi pedonali, meglio descritta in precedenza, il tutto funzionale alle superfici di vendita dell'intero centro commerciale, attualmente vincolata a tale scopo.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 230.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.303.300,00**

Arrotondato a **€ 1.300.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.300.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 1.200.000,00**

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275.
Zona industriale sito in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] iena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Il LOTTO 2 Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: part.245; part.244; part.246; part.113 e part.242 del fg. 2; Strada comunale; part.219; part.215 del fg. 4.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 248, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 52, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 251; part. 249 del fg.2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria del fg. 4 e part. 219 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 249, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 131, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 250; part. 273 del fg.2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria del fg. 4 e part. 248 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 250, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 2433, reddito dominicale: € 0,75, reddito agrario: € 0,13
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 256; part. 272; part. 249; part. 251 e part. 252 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 251, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 41, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015).
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 252; part. 250; part. 248 e part. 219 del fg. 2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 252, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 765, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,04
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti

dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 255; part. 250; part. 251 e part. 219 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 254, qualità incolto prod. classe U, superficie catastale mq. 6313, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 0,33
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.112004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.113 fg.2; part. 242 fg.2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part.271 fg.2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 255, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 420, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,02
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.216 fg 4)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 245; part. 256; part. 252 e part. 215 del fg. 2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 256, qualità incolto prod. classe

U, superficie catastale mq. 988, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,05
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.216 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n.: 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 244; part. 275; part. 250 e part. 255 del fg. 2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 271, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 15268, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 0,79
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 46964 Rogante: PENSATO Sede: UDINE Registrazione: UR n. 5263 del 13/06/1985 (n. 195986).
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1996 Voltura in atti dal 17/03/1997 Repertorio n. 11482 Rogante: NOTAIO GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n. 6356.1/1996)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Repertorio n. 112078 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5693.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/2010 prot.n.PN0255590 in atti dal 21/12/2010 presentato il 20/12/2010 n.255590.1/2010.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.113 fg.2; part. 254 fg.2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria; part.273; part.272 fg.2 e part.274 fg.2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 272, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 1312, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,07
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. PN0255590 in atti dal 21/12/2010 Registra-

zione: presentato il 20/12/2010 (n. 255590.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 275; part. 271; part 273 e part. 250 del fg. 2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 273, qualità incolto prod., classe U, superficie catastale mq. 65, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.218 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n. 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004}
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. PN0255590 in atti dal 21/12/2010 Registrazione: presentato il 20/12/2010 (n. 255590.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part.272 e part.271 del fg 2; Strada comunale Via Pionieri dell' Aria fg. 4 e part. 249 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 274, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 7, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART. 216 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n.: 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. PN0255590 in atti dal 21/12/2010 Registrazione: Presentato il 20/12/2010 (n. 255590.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 246; part. 271 e part. 275 del fg. 2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 275, qualità incolt. prod., classe

U, superficie catastale mq. 165, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART. 216 fg 4)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2004 Repertorio n.: 105130 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5567.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023807 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23807.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. PN0255590 in atti dal 21/12/2010 Registrazione: Presentato il 20/12/2010 (n. 255590.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 246; part. 274; part. 272 e part. 256 del fg. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: negozi e ristorazione.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali/militari.
Importanti centri limitrofi: Pordenone/Aviano.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.
Principali collegamenti pubblici: Autobus .

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore d[redacted]contro [redacted]Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Milano in data 05/11/2015 al n. 34079/2, iscritto a Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 14726/2433. Importo ipoteca: € 680.000,00. Importo capitale: € 636.848,76.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore d[redacted]Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2016 al n. 3127/2016, iscritto a Pordenone in data 13/05/2016 ai nn. 6686/1083. Importo ipoteca: € 35.657,95. Importo capitale: € 175.051,30.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore d[redacted]contro [redacted]Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE (PN) in data 26/04/2016 al n. 1536 trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7919/5372.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio** fino al **30/04/2004**. In forza di Istrumento (atto pubblico) .
Note: Vale sulla ex part.218 fg.2 che ha dato origine anche alle attuali particelle 254 e 271 del fg. 2

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 30/04/2004 al 03/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Jus Romano (PN), in data 30/04/2004, ai nn. 105130/19237, trascritto a Pordenone, in data 19/05/2004, ai nn. 8409/5567.
Note: Vale sulla ex part.218 fg.2 che ha dato origine anche alle attuali particelle 254 e 271 del fg. 2

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/05/2015 al 04/05/2015 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena (BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone, in data 14/05/2015, ai nn. 5856/4111.
Note: Trasformazione di società

Titolare/Proprietario: [redacted] al 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio PEPERONI ELENA(BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone , in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

15.2 *Conformità urbanistica*

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. CDU (allegato N. 31)
Zona omogenea:	(Art. 33) - Zone H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale
Norme tecniche di attuazione:	Tratto da: VARIANTE N. 31 AL PRGC (ART. 63, C. 5, L.R. N. 5/2007 E S. M. I.) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (testo integrato con precedenti) approvato con deliberazione del Con-

siglio Comunale n. 3 del 12.01.2015 li 05.03.2015 (allegato N. 38)
Art. 33 – H2 – Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale NB: vale solo su part. 271 fg. 2 Trattasi di zona costituita da unico ambito, suddiviso in n. 9 sub-ambiti di attuazione, oltre a quello della Provincia di Pordenone, e caratterizzato dalla preesistenza di edifici a varia destinazione, ove sono insediate grandi strutture di vendita superiori a mq. 5.000, per alcune delle quali è stato riconosciuto il titolo di complesso commerciale (deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30 gennaio 2004). Gli elaborati della Variante n. 26 al PRGC definiscono le delimitazioni comparti e le attribuzioni di superfici commerciali e di vendita al dettaglio dei singoli edifici esistenti e di previsione, oltre a quanto previsto nel presente articolo.
ATTUAZIONE:
•indiretta a mezzo di PRPC di iniziativa privata per il comparto n. 1, attuabile autonomamente nel rispetto degli obiettivi e strategie elaborati con la variante n. 26 al PRGC, secondo le modalità di cui all'art. 17 della L.R. n. 29/2005 e successive modifiche ed integrazioni. • Diretta, previo obbligo di ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuate schematicamente negli elaborati tecnici allegati alla Variante n. 26 al PRGC, ed obbligo di attuazione delle stesse opere di urbanizzazione prima della richiesta di agibilità delle attività da svolgersi nei vari edifici, per i restanti comparti, per cui si dovrà accettare la servitù pubblica su parcheggi e viabilità.
INTERVENTI CONSENTITI: 1. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 16, 17, 19 della L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni.
USI COMPATIBILI: 1. Esercizi commerciali al dettaglio di qualsiasi settore merceologico e di qualsiasi dimensione fino ad un massimo di 40.000 mq di vendita al minuto; 2. Attività di svago ed intrattenimento; 3. Pubblico esercizio e ristorante; 4. Attività di servizio all'utenza diversi da quello esclusivamente commerciale. 5. Residenza del titolare e/o del custode delle attività;
INDICI E PARAMETRI : vedi allegato N. 38
2. Superficie coperta: 0,40 mq/mq della St nei limiti massime della tabella di cui al punto precedente 1.; 3. Altezza massima: m 10,00; 4. Di-

	stanza dalla viabilità provinciale: m 20,00; 5. Distanza dalla viabilità comunale: m 20,00 6. Distanza minima dai confini di sub-ambito: m 5,00; 7. Distanza tra edifici: m 10,00; 8. Numero di piani : massimo due fuori terra e massimo n. 3 piani entro terra. 9. Alloggi : massimo una unità per ogni edificio esistente alla data di entrata in vigore della Variante n. 10 al PRGC (20.09.2005), con massimo 350 mc per edificio, che dovrà costituire parte integrante dell'edificio esistente; 10. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività commerciali: 2,00 mq\mq di superficie di vendita, ed, in aggiunta, aree per parcheggio del personale addetto nella misura di un posto auto ogni due addetti; 11. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività direzionali e di servizio: 1,00 mq\mq; 12. Parcheggi stanziali per l'alloggio del custode: 1 mq/ 10 mc di volume destinato a residenza, in aggiunta a quelli commerciali; 13. Parcheggi relazione per le destinazioni di svago ed intrattenimento: 1,00 mq/mq di superficie lorda edificata, con un minimo di un posto macchina ogni due addetti; 14. Parcheggi relazione per pubblico esercizio e ristorante : 1,00 mq/mq di superficie lorda edificata. PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: 1. E' vincolante la realizzazione degli accessi alla Zona H2 in conformità alle previsioni della presente Variante. 2. Ai fini dell'accessibilità in sicurezza all'ambito H2 è prescritto: • la chiusura di tutti gli accessi non previsti dagli elaborati della Variante n. 26 al PRGC; •l'accesso centrale dalla rotonda della S.P. "di Aviano" dovrà escludere la svolta a destra ed a sinistra nella strada interna immediatamente adiacente a tale ingresso; •per ogni altro aspetto si fa riferimento all'elaborato tecnico denominato "TAV. 5 - Prescrizioni edilizie Zona H2". • L'accesso nord all'ambito di Zona H2 dalla "Pista Carri" è valutato come accesso non strategico per l'accessibilità e la distribuzione del traffico interno. •stralciato. 3. stralciato. 4. In sede di progetto di comparto (per il comparto n. 1) e di richiesta di permesso di costruire (per i comparti diversi dal n. 1), è vincolante la realizzazione delle "principali direttrici interne alla Zona H2", individuate nell'elaborato tecnico denominato "TAV. 3 - Schema della viabilità provinciale"; è tollerata loro traslazione in sede di progetto di sub-ambito, purché sia compatibile con gli obiettivi di piano e la nuova individuazione eviti l'eventuale interclusione dei sub-

	ambiti. 5. La superficie di vendita al dettaglio sono individuate per edificio nell'elaborato planimetrico denominato "TAV. 5 - Prescrizioni edilizie Zona H2". 6. Negli edifici in cui non è prevista la destinazione commerciale al dettaglio, sono consentite tutte le altre destinazioni previste dagli "Usi Compatibili" di cui al presente articolo. 7. stralciato. 8. Stralciato . 8.bis Stralciato . 9. Per ogni comparto deve essere assicurato lo standard minimo di parcheggi corrispondente alla dotazione di superficie di vendita. Per definire lo standard di parcheggi, ove necessario, è possibile completare la dotazione degli stessi realizzando all'interno degli edifici esistenti, in interrato o al primo piano le quote mancanti. In alternativa è possibile, per le attività commerciali carenti di dotazione di parcheggi stanziali e di relazione, recuperare lo standard minimo degli stessi all'interno altri comparti, purché l'attività da servire sia ubicata a distanza non superiore a 200 m di effettivo percorso. 10. Lo schema planimetrico di localizzazione dei parcheggi, proposto con la variante n. 26 al PRGC, può essere modificato in sede di progettazione urbanistica del comparto (comparto n. 1) o progetto delle opere di urbanizzazione (comparti diversi dal n. 1) purché siano rispettati gli obiettivi generali di piano. 11. La viabilità di manovra dei parcheggi, nelle tipologie di seguito indicate, dovrà rispettare i seguenti minimi di larghezza: • nei parcheggi a pettine: m 6.00; •nei parcheggi a spina di pesce o paralleli alla viabilità di manovra: m 4,50 . 12. La viabilità di manovra a doppio senso non potrà avere larghezza inferiore a m 7,00 . 13. I parcheggi, i percorsi pedonali ed automobilistici e le aree verdi devono essere di norma alberati; le parti marginali dell'ambito dovranno essere organizzate con barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore. 14. La pavimentazione dei posti macchina deve essere realizzata, anche per i parcheggi già esistenti, del tipo drenante . 15. Al piano interrato non è possibile individuare superfici di vendita. 16. L'attuazione del comparto n. 2 deve obbligatoriamente correlarsi e contestualizzarsi con l'attuazione del comparto n. 1, mentre quella del comparto n. 8 deve contestualizzarsi con l'attuazione del comparto n. 7 (e viceversa). 17. Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 sono prescrittive e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione delle pertinenti

	opere infrastrutturali. 18. Il progetto di PRPC dovrà proporre soluzioni progettuali a dimostrazione del rispetto del disposto di cui all'art. 18, c. 3, L.R. n. 29/2005; 19. Nel caso di insediamento di attività aventi destinazione diversa di quella di commerciale al dettaglio, dovranno essere reperiti standard a parcheggio pari al 100% della superficie netta dell'attività, in conformità all'art. 21, c.2, D. Pres. Regione n. 069/2007. 20. I progetto di PRPC del comparto n. 1 dovrà realizzare e regolamentare l'incrocio tra la viabilità interna e la viabilità provinciale per Spilimbergo, in maniera tale che le entrate e le uscite per la Zona H2 avvengano senza la svolta a sinistra, ponendo a carico dei lottizzanti le modifiche alla viabilità provinciale, rappresentando il presupposto indispensabile per attivare le nuove superfici commerciali all'interno dello stesso. 21. Per il comparto n. 1, in attuazione dei commi 3 e 4 dell'Allegato D del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007, l'area adibita al carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Inoltre è preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse. Art. 33 bis – H2.1 – Zone di parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2 NB: vale solo su part. 245 fg. 2 Corrispondono ad aree ricomprese all'interno di pertinenze di immobili a destinazione non residenziale, aventi la funzione di completare la dotazione di spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, con relativa viabilità di manovra, e verde pertinenziale. Non contribuiscono a formare volumetria urbanistica o superficie copribile in quanto caratterizzate da inedificabilità. ATTUAZIONE: diretta . INTERVENTI CONSENTITI: 1. E' consentita la realizzazione di strutture a protezione dei parcheggi stanziali e di relazione, purché non costituenti volumetria urbanistica e con altezza non superiore a m. 2.50, nel limite massimo del 10% della superficie di zona Q6, da realizzarsi a distanza minima di almeno 6 m. dal confine stradale della viabilità pubblica di proprietà non comunale e di almeno 3 m. dal confine stradale della restante viabilità individuata dal PRGC. 2. Realizzazione di accessi carrabili e pedonali. 3. Piantumazione di essenze arboree da

	scegliersi preferibilmente tra quelle comprese nell'elenco delle specie " Allegato B " del PRGC ad una distanza non inferiore a 6 m. dal confine stradale. USI COMPATIBILI: Parcheggi alberati stanziali e di relazione di pertinenza di attività non residenziali, viabilità di manovra per i parcheggi, giardini e parchi, rilevati di terreno aventi funzione di mitigazione visiva

Note sulla conformità: per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Zona **commerciale** di cui al punto **A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275**

Trattasi di particelle contigue, formanti un unico appezzamento di terreno di forma sub-rettangolare, di complessivi mq 27.960 catastali; l' accesso, giungendo da Pordenone in Comune di Roveredo in Piano e percorrendo via Pionieri dell'Aria, avviene dalla prima laterale a destra in corrispondenza dell'incrocio tra la S.P.7 di Aviano con la via Ungaresca. Il compendio è costituito da un' area non edificata e/o attrezzata, posta ad est del centro commerciale in cui si trova il lotto 1. Al momento del sopralluogo, tale appezzamento risultava non utilizzato, incolto, con presenza di rovi e sterpaglie, in stato di abbandono e parziale degrado. Dal punto di vista urbanistico tale area è destinata a Zona H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011, ad eccezione della particella 254 che è destinata a Zona H2.1 - Zone di parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2, all'interno del P.R.P.C. suddetto.

V. Elaborato mappa catastale pag. 3
V. Allegato n°1 - Mappa Roveredo in Piano (PN) fg. 2
V. Allegato n°3 - Localizzazione approssimativa GIS
V. Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
V. Allegato n° 39 - Fotografie.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27.960**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
parcheggi di relazione	sup reale lorda	1,00	27.960	V. tabella valutazione
			27.960	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Nel caso specifico, viste le obiettive difficoltà a reperire recenti prezzi di comparabili secondo procedimento *MCA-International Valuation Standard*, si applica il valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:
Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compravendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Servizio urbanistica-edilizia privata di Roveredo in Piano (PN); Banca dati quotazioni immobiliari agenzia del territorio di Pordenone; borsino Immobiliare FIMAA,; Osservatorio Immobiliare FIAIP-FVG.

16. Valutazione corpi:

A - fg.2 part.248; part.249; part.250; part.251; part.252; part.254; part.255; part.256; part.271; part.272; part.273; part.274 e part.275.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Riepilogo:

TERRENI

Comune	Foglio	Particella	Sup. cat. mq	CDU	Valore unitario €/mq	Valore complessivo diritto e quota
Roveredo in Piano	2	248	52	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 3.640,00
Roveredo in Piano	2	249	131	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 9.170,00
Roveredo in Piano	2	250	2433	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 170.310,00
Roveredo in Piano	2	251	41	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 2.870,00
Roveredo in Piano	2	252	765	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 53.550,00
Roveredo in Piano	2	254	6313	H21 art 33bis	€ 2,00	€ 12.626,00
Roveredo in Piano	2	255	420	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 29.400,00
Roveredo in Piano	2	256	988	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 69.160,00
Roveredo in Piano	2	271	15268	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 1.068.760,00
Roveredo in Piano	2	272	1312	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 91.840,00
Roveredo in Piano	2	273	65	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 4.550,00
Roveredo in Piano	2	274	7	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 490,00
Roveredo in Piano	2	275	165	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 11.550,00
		Totale	27960			**€ 1.527.916,00**

16. **Adeguamenti e correzioni della stima:**
Riduzione del valore del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 229.187,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16. **Prezzo base d'asta del lotto:**
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.298.728,60

Arrotondato a: €1.298.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.298.000,00**

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247.

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Il LOTTO 3 Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada "Pista Carri", part.171; part.246; part.245, part 213, 231, 82, 230 e 229 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 170, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale 0210, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 46964 Rogante: PENSATO Sede: UDINE Registrazione: n. 5263 del 13/06/1985 (n. 195986)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1996 Voltura in atti dal 17/03/1997 Repertorio n. 11482 Rogante: NOTAIO GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n. 6356.1/1996)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti

dal 26/05/2005 Repertorio n. 112078 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5693.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale Via Pionieri dell' Aria; part.247 fg.2 e part.171 fg.2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 217, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale 2282, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,12
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 46964 Rogante: PENSATO Sede: UDINE Registrazione: N. 5263 del 13/06/1985 (n. 195986)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1996 Voltura in atti dal 17/03/1997 Repertorio n. 11482 Rogante: NOTAIO GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n.6356.1/1996)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Repertorio n. 112078 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5693.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale Via Pionieri dell' Aria e part.171 fg.2; part.247 fg.2; part.82 fg.2; part.230 fg.2 e part.229 fg.2

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 244, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 195, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,01
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART. 114 fg 2)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 46964 Rogante: PENSATO Sede: UDINE Registrazione n. 5263 del 13/06/1985 (n. 195986)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1996 Voltura in atti dal 17/03/1997 Repertorio n. 11482 Rogante: NOTAIO GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n.6356.1/1996)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023809 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23809.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Repertorio n. 112078 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5693.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 246; part. 256 e part. 245 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 245, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 1038, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,05
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.114 fg 2)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 46964 Rogante: PENSATO Sede: UDINE Registrazione: n. 5263 del 13/06/1985 (n. 195986)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1996 Voltura in atti dal 17/03/1997 Repertorio n. 11482 Rogante: NOTAIO GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n.6356.1/1996)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023809 in atti dal 14/03/2005 Registrazione:(n. 23809.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Repertorio n. 112078 Rogante: NOTAIO JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5693.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: NOTAIO PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO-SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 247; part. 244; part. 255; part.215; part. 236 e part. 213 del fg. 2.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Roveredo in Piano, foglio 2, particella 247, qualità incolt. prod., classe U, superficie catastale mq. 14381, reddito dominicale: € 4,46, reddito agrario: € 0,74
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Impianto meccanografico del 18/12/1984 (EX PART.114 fg 2)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1985 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 46964 Rogante: PENSATO Sede: UDINE Registrazione n. 5263 del 13/06/1985 (n. 195986)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1996 Voltura in atti dal 17/03/1997 Repertorio n. 11482 Rogante: NOTAIO GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: (n.6356.1/1996)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. PN0023809 in atti dal 14/03/2005 Registrazione: (n. 23809.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Repertorio n. 112078 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5693.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2015 Repertorio n. 10053 Rogante: PEPERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4112.1/2015)
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale Via Pionieri dell'Aria; part.246 fg.2; part.245 fg.2; part.213 fg.2; part.231 fg.2; part.82 fg.2; part.217 fg.2; part.171 fg.2 e part.170 fg.2

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo del 26-01-2017 si è riscontrata l'irregolarità catastale della particella n. 245 del foglio 2 in quanto ancora iscritta al catasto terreni con qualità di coltura "incolto produttivo" mentre in realtà è adibita a viabilità al servizio dei fabbricati del centro commercia-

le. Pertanto tale particella dovrà essere iscritta al catasto fabbricati con attribuzione di categoria "F/1-area urbana"
Regolarizzabili mediante: iscrizione al Catasto fabbricati (procedure PREGEO e DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: iscrizione delle particelle a Catasto fabbricati
Tipo mappale con procedure PREGEO e DOCFA: € 500,00
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Oneri Totali: **€ 500,00**

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: negozi e ristorazione.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali/militari.
Importanti centri limitrofi: Pordenone/Aviano.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.
Principali collegamenti pubblici: Autobus .

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Milano in data 05/11/2015 al n. 34079/2, iscritto a Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 14726/2433. Importo ipoteca: € 680.000,00. Importo capitale: € 636.848,76.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2016 al n. 3127/2016, iscritto a Pordenone in data 13/05/2016 ai nn. 6686/1083. Importo ipoteca: € 35.657,95. Importo capitale: € 175.051,30.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE (PN) in data 26/04/2016 al n. 1536 trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7919/5372.
- Atto di asservimento:
A favore del fondo identificato al foglio 2 mappale 245 e 247; come riportato nell' allegato n.31 (CDU), si informa che sull'area insiste una servitù di oleodotto sui mappali distinti al foglio n. 2 mapp. n.245 e n.247.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 28/10/1996 al 04/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gerardi Gaspare (PN), in data 28/10/1996, ai nn. 11482, trascritto a Pordenone, in data 26/11/1996, ai nn. 13245/9526.
Note: Vale sulle part.170 e 217 del fg.2. Vale anche per la part. ex 114 dalla quale è derivata per frazionamento nel 2005 la part. 247.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 05/05/2005 al 03/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Jus Romano (PN), in data 05/05/2005, ai nn. 112078/21023, trascritto a Pordenone, in data 25/05/2005, ai nn. 8854/5693.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 04/05/2015 al 04/05/2015 . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio Peperoni Elena (BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone , in data 14/05/2015, ai nn. 5856/4111.
Note: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Titolare/Proprietario: [redacted] 04/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Istrumento (atto pubblico) - a rogito di notaio PEPERONI ELENA(BS), in data 04/05/2015, ai nn. 10053/5577, trascritto a Pordenone , in data 14/05/2015, ai nn. 5857/4112.
Note: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 *Conformità edilizia:*

Zona commerciale sita in Comune di Roveredo in Piano (PN)

23.2 *Conformità urbanistica*

Zona commerciale sito in Comune di Roveredo in Piano (PN)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. CDU (allegato N. 31)
Zona omogenea:	(Art. 33) - Zone H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale
Norme tecniche di attuazione:	Tratto da: VARIANTE N. 31 AL PRGC (ART. 63, C. 5, L.R. N. 5/2007 E S. M. I.) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (testo integrato con precedenti) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.2015 li 05.03.2015 (allegato N. 38) Art. 33 – H2 – Zone commerciali di interesse

	comunale e comprensoriale Trattasi di zona costituita da unico ambito, suddiviso in n. 9 sub-ambiti di attuazione, oltre a quello della Provincia di Pordenone, e caratterizzato dalla preesistenza di edifici a varia destinazione, ove sono insediate grandi strutture di vendita superiori a mq. 5.000, per alcune delle quali è stato riconosciuto il titolo di complesso commerciale (deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30 gennaio 2004). Gli elaborati della Variante n. 26 al PRGC definiscono le delimitazioni comparti e le attribuzioni di superfici commerciali e di vendita al dettaglio dei singoli edifici esistenti e di previsione, oltre a quanto previsto nel presente articolo. ATTUAZIONE: • indiretta a mezzo di PRPC di iniziativa privata per il comparto n. 1, attuabile autonomamente nel rispetto degli obiettivi e strategie elaborati con la variante n. 26 al PRGC, secondo le modalità di cui all'art. 17 della L.R. n. 29/2005 e successive modifiche ed integrazioni. • Diretta, previo obbligo di ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuate schematicamente negli elaborati tecnici allegati alla Variante n. 26 al PRGC, ed obbligo di attuazione delle stesse opere di urbanizzazione prima della richiesta di agibilità delle attività da svolgersi nei vari edifici, per i restanti comparti, per cui si dovrà accettare la servitù pubblica su parcheggi e viabilità. INTERVENTI CONSENTITI: 1. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 16, 17, 19 della L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. USI COMPATIBILI: 1. Esercizi commerciali al dettaglio di qualsiasi settore merceologico e di qualsiasi dimensione fino ad un massimo di 40.000 mq di vendita al minuto; 2. Attività di svago ed intrattenimento; 3. Pubblico esercizio e ristorante; 4. Attività di servizio all'utenza diversi da quello esclusivamente commerciale. 5. Residenza del titolare e/o del custode delle attività; INDICI E PARAMETRI : vedi allegato N. 38 2. Superficie coperta: 0,40 mq/mq della St nei limiti massime della tabella di cui al punto precedente 1.; 3. Altezza massima: m 10,00; 4. Distanza dalla viabilità provinciale: m 20,00; 5. Distanza dalla viabilità comunale: m 20,00 6. Distanza minima dai confini di sub-ambito: m 5,00; 7. Distanza tra edifici: m 10,00; 8. Numero di piani : massimo due fuori terra e massimo

n. 3 piani entro terra. 9. Alloggi : massimo una unità per ogni edificio esistente alla data di entrata in vigore della Variante n. 10 al PRGC (20.09.2005), con massimo 350 mc per edificio, che dovrà costituire parte integrante dell'edificio esistente; 10. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività commerciali: 2,00 mq\mq di superficie di vendita, ed, in aggiunta, aree per parcheggio del personale addetto nella misura di un posto auto ogni due addetti; 11. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività direzionali e di servizio: 1,00 mq\mq; 12. Parcheggi stanziali per l'alloggio del custode: 1 mq/ 10 mc di volume destinato a residenza, in aggiunta a quelli commerciali; 13. Parcheggi relazione per le destinazioni di svago ed intrattenimento: 1,00 mq/mq di superficie lorda edificata, con un minimo di un posto macchina ogni due addetti; 14. Parcheggi relazione per pubblico esercizio e ristorante : 1,00 mq/mq di superficie lorda edificata. PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: 1. E' vincolante la realizzazione degli accessi alla Zona H2 in conformità alle previsioni della presente Variante. 2. Ai fini dell'accessibilità in sicurezza all'ambito H2 è prescritto: • la chiusura di tutti gli accessi non previsti dagli elaborati della Variante n. 26 al PRGC; • l'accesso centrale dalla rotonda della S.P. "di Aviano" dovrà escludere la svolta a destra ed a sinistra nella strada interna immediatamente adiacente a tale ingresso; • per ogni altro aspetto si fa riferimento all'elaborato tecnico denominato "TAV. 5 - Prescrizioni edilizie Zona H2". • L'accesso nord all'ambito di Zona H2 dalla "Pista Carri" è valutato come accesso non strategico per l'accessibilità e la distribuzione del traffico interno. • stralciato. 3. stralciato. 4. In sede di progetto di comparto (per il comparto n. 1) e di richiesta di permesso di costruire (per i comparti diversi dal n. 1), è vincolante la realizzazione delle "principali direttrici interne alla Zona H2", individuate nell'elaborato tecnico denominato "TAV. 3 - Schema della viabilità provinciale"; è tollerata loro traslazione in sede di progetto di sub-ambito, purché sia compatibile con gli obiettivi di piano e la nuova individuazione eviti l'eventuale interclusione dei sub-ambiti. 5. La superficie di vendita al dettaglio sono individuate per edificio nell'elaborato planimetrico denominato "TAV. 5 - Prescrizioni edilizie Zona H2". 6. Negli edifici in cui non è prevista la destinazione commerciale al detta-

	glio, sono consentite tutte le altre destinazioni previste dagli "Usi Compatibili" di cui al presente articolo. 7. stralciato. 8. Stralciato . 8.bis Stralciato . 9. Per ogni comparto deve essere assicurato lo standard minimo di parcheggi corrispondente alla dotazione di superficie di vendita. Per definire lo standard di parcheggi, ove necessario, è possibile completare la dotazione degli stessi realizzando all'interno degli edifici esistenti, in interrato o al primo piano le quote mancanti. In alternativa è possibile, per le attività commerciali carenti di dotazione di parcheggi stanziali e di relazione, recuperare lo standard minimo degli stessi all'interno altri comparti, purché l'attività da servire sia ubicata a distanza non superiore a 200 m di effettivo percorso. 10. Lo schema planimetrico di localizzazione dei parcheggi, proposto con la variante n. 26 al PRGC, può essere modificato in sede di progettazione urbanistica del comparto (comparto n. 1) o progetto delle opere di urbanizzazione (comparti diversi dal n. 1) purché siano rispettati gli obiettivi generali di piano. 11. La viabilità di manovra dei parcheggi, nelle tipologie di seguito indicate, dovrà rispettare i seguenti minimi di larghezza: • nei parcheggi a pettine: m 6.00; • nei parcheggi a spina di pesce o paralleli alla viabilità di manovra: m 4,50 . 12. La viabilità di manovra a doppio senso non potrà avere larghezza inferiore a m 7,00 . 13. I parcheggi, i percorsi pedonali ed automobilistici e le aree verdi devono essere di norma alberati; le parti marginali dell'ambito dovranno essere organizzate con barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore. 14. La pavimentazione dei posti macchina deve essere realizzata, anche per i parcheggi già esistenti, del tipo drenante . 15. Al piano interrato non è possibile individuare superfici di vendita. 16. L'attuazione del comparto n. 2 deve obbligatoriamente correlarsi e contestualizzarsi con l'attuazione del comparto n. 1, mentre quella del comparto n. 8 deve contestualizzarsi con l'attuazione del comparto n. 7 (e viceversa). 17. Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 sono prescrittive e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione delle pertinenti opere infrastrutturali. 18. Il progetto di PRPC dovrà proporre soluzioni progettuali a dimostrazione del rispetto del disposto di cui all'art. 18, c. 3, L.R. n. 29/2005; 19. Nel caso di insediamento di attività aventi destinazione diver-

	sa di quella di commerciale al dettaglio, dovranno essere reperiti standard a parcheggio pari al 100% della superficie netta dell'attività, in conformità all'art. 21, c.2, D. Pres. Regione n. 069/2007. 20. I progetto di PRPC del comparto n. 1 dovrà realizzare e regolamentare l'incrocio tra la viabilità interna e la viabilità provinciale per Spilimbergo, in maniera tale che le entrate e le uscite per la Zona H2 avvengano senza la svolta a sinistra, ponendo a carico dei lottizzanti le modifiche alla viabilità provinciale, rappresentando il presupposto indispensabile per attivare le nuove superfici commerciali all'interno dello stesso. 21. Per il comparto n. 1, in attuazione dei commi 3 e 4 dell'Allegato D del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007, l'area adibita al carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Inoltre è preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse. Art. 33 bis – H2.1 – Zone di parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2 NB: vale solo su part. 245 fg. 2 Corrispondono ad aree ricomprese all'interno di pertinenze di immobili a destinazione non residenziale, aventi la funzione di completare la dotazione di spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, con relativa viabilità di manovra, e verde pertinenziale. Non contribuiscono a formare volumetria urbanistica o superficie copribile in quanto caratterizzate da inedificabilità. ATTUAZIONE: diretta . INTERVENTI CONSENTITI: 1. E' consentita la realizzazione di strutture a protezione dei parcheggi stanziali e di relazione, purché non costituenti volumetria urbanistica e con altezza non superiore a m. 2.50, nel limite massimo del 10% della superficie di zona Q6, da realizzarsi a distanza minima di almeno 6 m. dal confine stradale della viabilità pubblica di proprietà non comunale e di almeno 3 m. dal confine stradale della restante viabilità individuata dal PRGC. 2. Realizzazione di accessi carrabili e pedonali. 3. Piantumazione di essenze arboree da scegliersi preferibilmente tra quelle comprese nell'elenco delle specie " Allegato B " del PRGC ad una distanza non inferiore a 6 m. dal confi-

	ne stradale. USI COMPATIBILI: Parcheggi alberati stanziali e di relazione di pertinenza di attività non residenziali, viabilità di manovra per i parcheggi, giardini e parchi, rilevati di terreno aventi funzione di mitigazione visiva

Note sulla conformità: per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Zona **commerciale** di cui al punto **A - fg.2 part.170, part.217, part.244, part.245 e part.247**

Trattasi di particelle contigue, formanti un unico appezzamento di terreno di forma quasi regolare, di complessivi mq 18.106 catastali, con facile accesso dalla rotonda S.P. "di Aviano" di via Pionieri dell'Aria. Dal punto di vista urbanistico tale area è destinata a Zona H2 - zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale, all'interno del P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Ex Casaviva" sub Comparto 1, di cui è vigente la Variante n. 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 19/04/2011 esecutiva dal 18/05/2011. Un secondo accesso è possibile da nord, dalla "Pista Carri", e nelle norme tecniche di attuazione vigenti è valutato come accesso non strategico per l'accessibilità e la distribuzione del traffico interno. Inoltre, come riportato nel C.D.U. (allegato n°31) esiste servitù di oleodotto sulle particelle 245 e 247 del foglio 2. Si precisa anche che il compendio confina a ovest con edificio commerciale e relativa area di pertinenza, non facenti parte degli immobili pignorati; al momento del sopralluogo del 26/01/2017, l'area pignorata risultava incolta, in stato di abbandono e parziale degrado, con sviluppo di malerbe, rovi, arbusti e alberelli.

V. Elaborato mappa catastale pag. 3
V. Allegato n°1 - Mappa Roveredo in Piano (PN) fg. 2
V. Allegato n°3 - Localizzazione approssimativa GIS
V. Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
V. Allegato n°39 - Fotografie.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.106**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
parcheggi di relazione	sup reale lorda	1,00	18.106	V. tabella valutazione
			18.106	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Nel caso specifico, viste le obiettive difficoltà a reperire recenti prezzi di comparabili secondo procedimento *MCA-International Valuation Standard*, si applica il valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:
Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compravendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Servizio urbanistica-edilizia privata di Roveredo in Piano (PN); Banca dati quotazioni immobiliari agenzia del territorio di Pordenone; borsino Immobiliare FIMAA; Osservatorio Immobiliare FIAIP-FVG.

24. Valutazione corpi:

A - fg.2 part.170; part.217; part.244; part.245 e part.247.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Riepilogo:

TERRENI

Comune	Foglio	Particella	Sup. cat. mq	CDU	Valore unitario €/mq	Valore complessivo diritto e quota
Roveredo in Piano	2	170	210	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 14.700,00
Roveredo in Piano	2	217	2282	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 159.740,00
Roveredo in Piano	2	244	195	H2 s.1 art 33	€ 70,00	€ 13.650,00
Roveredo in Piano	2	245	1038	H2 + servitù mil.	€ 50,00	€ 51.900,00
Roveredo in Piano	2	247	14381	H2 + servitù mil.	€ 50,00	€ 719.050,00
		Totale	18106			**€ 959.040,00**

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 143.856,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 814.684,00**

Arrotondato a: € 814.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 814.000,00**

Allegati

E.I. 143-16-Allegato n°1 - Estratto di mappa delimitato - foglio 2
E.I. 143-16-Allegato n°2 - Estratto di mappa delimitato - foglio 4
E.I. 143-16-Allegato n°3 - Localizzazione approssimativa GIS
E.I. 143-16-Allegato n°4 - Atto mutamento ragione sociale e Statuto
E.I. 143-16-Allegato n°5 - PEC Comune Roveredo in Piano del 20-12-16
E.I. 143-16-Allegato n°6 - Concessione Edilizia 8-91
E.I. 143-16-Allegato n°7 - Concessione Edilizia 18-92
E.I. 143-16-Allegato n°8 - Concessione Edilizia 85-93
E.I. 143-16-Allegato n°9 - Autorizzazione Ed 58-A-94
E.I. 143-16-Allegato n°10 - Concessione Edilizia 43-94
E.I. 143-16-Allegato n°11 - Com fine lavori 43-94
E.I. 143-16-Allegato n°12 - Permesso Agibilità e Sanatoria 29-A-94
E.I. 143-16-Allegato n°13 - Proroga Aut Edil 58-A-94
E.I. 143-16-Allegato n°14 - Concessione Edilizia 107-95
E.I. 143-16-Allegato n°15 - Denuncia Ed 96-046
E.I. 143-16-Allegato n°16 - DIA 2003-153
E.I. 143-16-Allegato n°17 - DIA 2004-99
E.I. 143-16-Allegato n°18 - Com fine lavori 2004-99 e var
E.I. 143-16-Allegato n°19 - Autorizzazione Ed 2005-249
E.I. 143-16-Allegato n°20 - Certificato Prevenzione Incendi
E.I. 143-16-Allegato n°21 - Autorizzazione Ed 2006-227
E.I. 143-16-Allegato n°22 - Autorizzazione Ed 2007-045
E.I. 143-16-Allegato n°23 - Proroga Aut Ed 2007-249
E.I. 143-16-Allegato n°24 - Com fine lavori 21-06-07
E.I. 143-16-Allegato n°25 - Certificato Agibilità DIA 2011-133
E.I. 143-16-Allegato n°26 - Com fine lavori 2011-133
E.I. 143-16-Allegato n°27 - Fg 4 part 409 sub 2 Planimetria
E.I. 143-16-Allegato n°28 - Fg 4 part 409 sub 5 - Dimostrazione subalterni
E.I. 143-16-Allegato n°29 - E-mail 18-01-17 ufficio legale [redacted]
E.I. 143-16-Allegato n°30 - Contratto affitto [redacted]
E.I. 143-16-Allegato n°31 - CDU
E.I. 143-16-Allegato n°32 - Richiesta1 contratti affitto Agenzia Entrate PN
E.I. 143-16-Allegato n°33 - Ricevuta Pec a Ag Entrate PN - 13-12-2016
E.I. 143-16-Allegato n°34 - Richiesta2 contratti affitto Agenzia Entrate PN
E.I. 143-16-Allegato n°35 - Ricevuta Pec a Ag Entrate PN - 13-01-2017
E.I. 143-16-Allegato n°36 - Verbale di sopralluogo
E.I. 143-16-Allegato n°37 - Ricevuta Pec a [redacted]
E.I. 143-16-Allegato n°38 - Norme Tecniche Attuazione
E.I. 143-16-Allegato n°39 – Fotografie
E.I. 143-16-Allegato n°40 -Att Certificazione Energetica 409 sub 2
E.I. 143-16-Allegato n°41 - Certificazione impianti elettrici
E.I. 143-16-Allegato n°42 - Certificazione impianti antincendio-idrico-condiz-gas
E.I. 143-16-Allegato n°43 - Certificazione impianti cabina trasformazione
E.I. 143-16-Allegato n°44 - Comunicazione conferimento [redacted] 27-10-2011
E.I. 143-16-Allegato n°45 - Comunicazione fusione [redacted] 15-12-2014

E.I. 143-16-Allegato n°46 - Com modifica den sociale 05-06-2015
E.I. 143-16-Allegato n°47 - Estratto sentenza fallimento [redacted]

Data generazione: 16-02-2017

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

Data presentazione: 13/12/1995 - Data: 07/12/2016 - n. T284465 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. rig. rend. 686

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 26 (CE
LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROVEREDO IN PIANO via PIONIERI DELL'ARIA civ. 86/B

DITTA: [redacted]

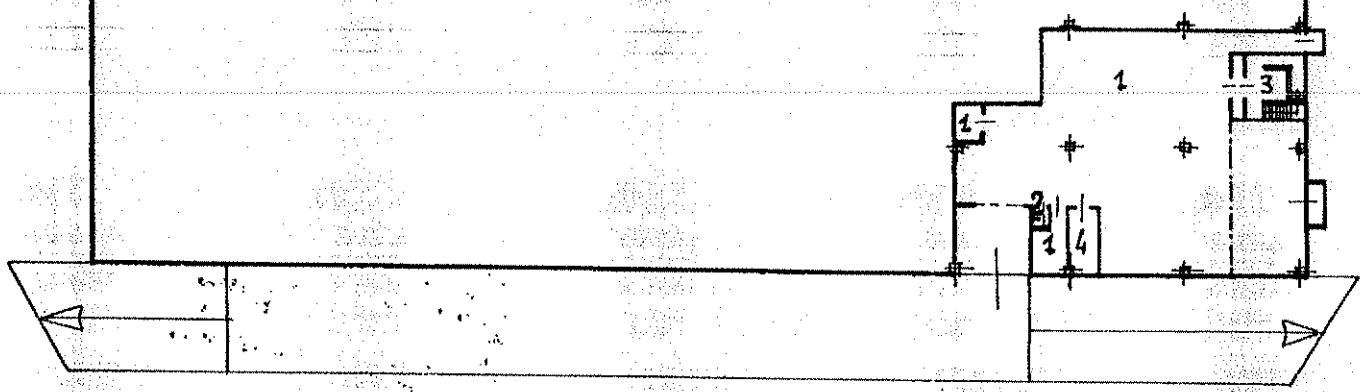
TAV.

PIANTA PIANO INTERRATO
(H = 4.00)

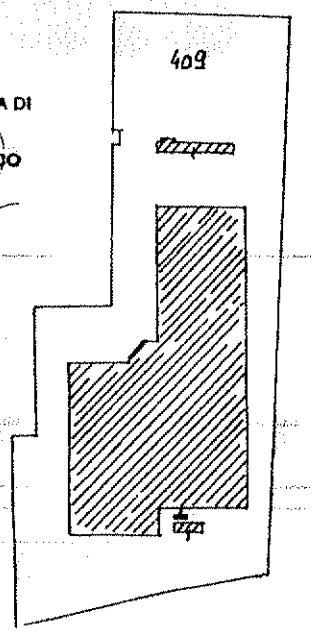
LEGENDA

1) MAGAZZINO
2) SERVIZI IGIENICI
3) DISIMPEGNI
4) LOCALE TECNICO

SUB. 1



COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO
F. 4 MAPP. 409
SCALA 1:2000



C.E.U.

PLANIMETRIA PRODOTTA PRIVA DI ABRASIONI E CORREZIONI

PORDENONE IL TECNICO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal ARCHITETTO [redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 4 n. 409 sub. 2	Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di UDINE n. 326 dal 3 DIC. 1993 Firma	3598/1

Data presentazione: 13/12/1995 - Data: 07/12/2016 - n. T284465 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U

Data presentazione: 13/12/1995 - Data: 07/12/2016 - n. T284465 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. rig. rend. 486

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AR (CE
LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROVEREDO IN PIANO via PIONIERI DELL' ARIA civ. 86/B

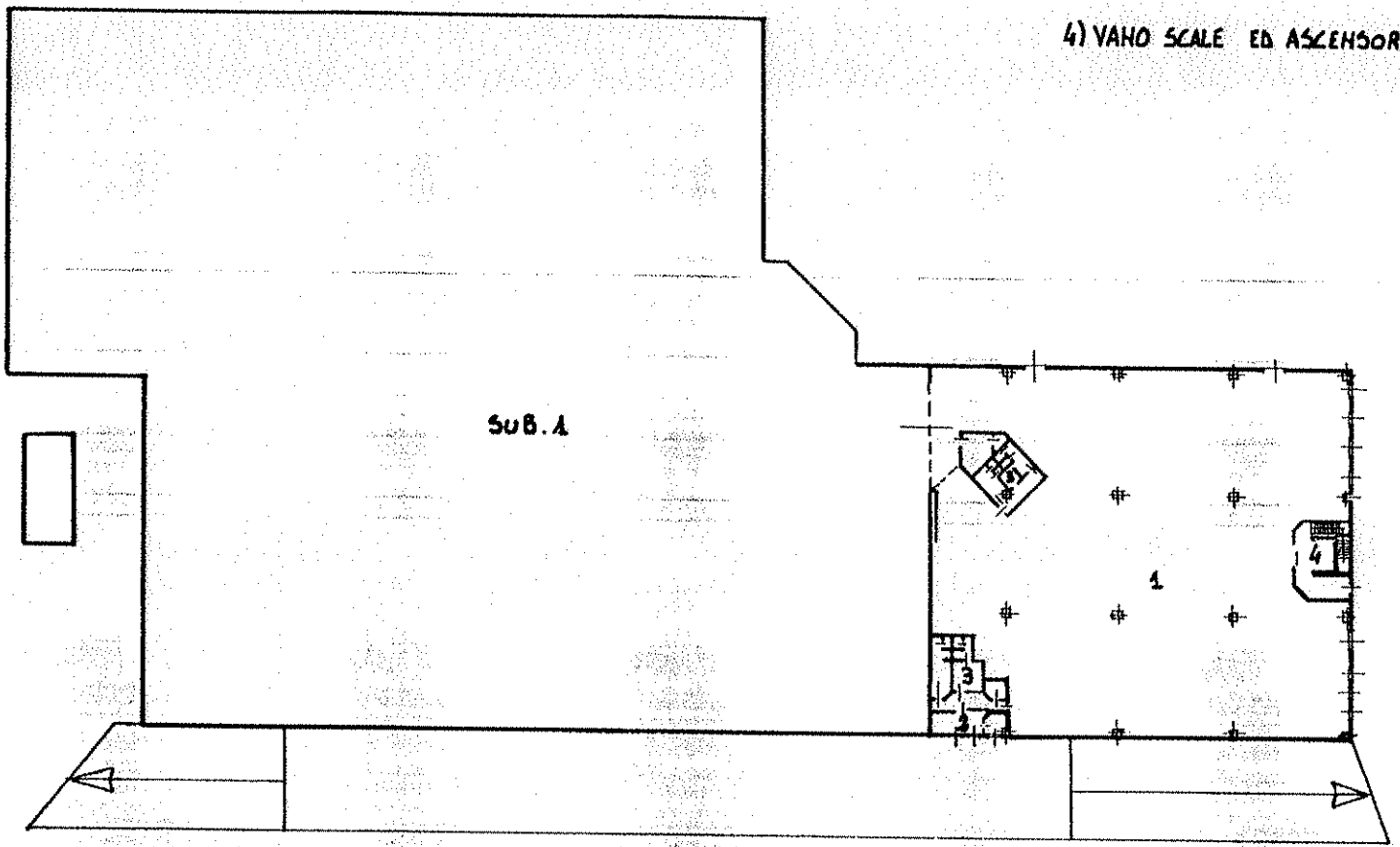
TAV

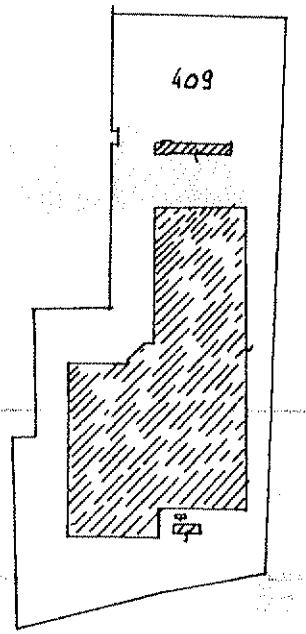
PIANTA PIANO TERRA
(H= 4,00).

DITTA: [redacted]

LEGENDA:

1) ESPOSIZIONE
2) UFFICIO
3) SERVIZI IGIENICI
4) VANO SCALE ED ASCENSORE





COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO
Fg. 4 MAPP. 409
SCALA 1:2000

C.E.U.

PLANIMETRIA PRODOTTA, PRIVA DI ABRASIONI E CORREZIONI

PORDENONE IL TECNICO

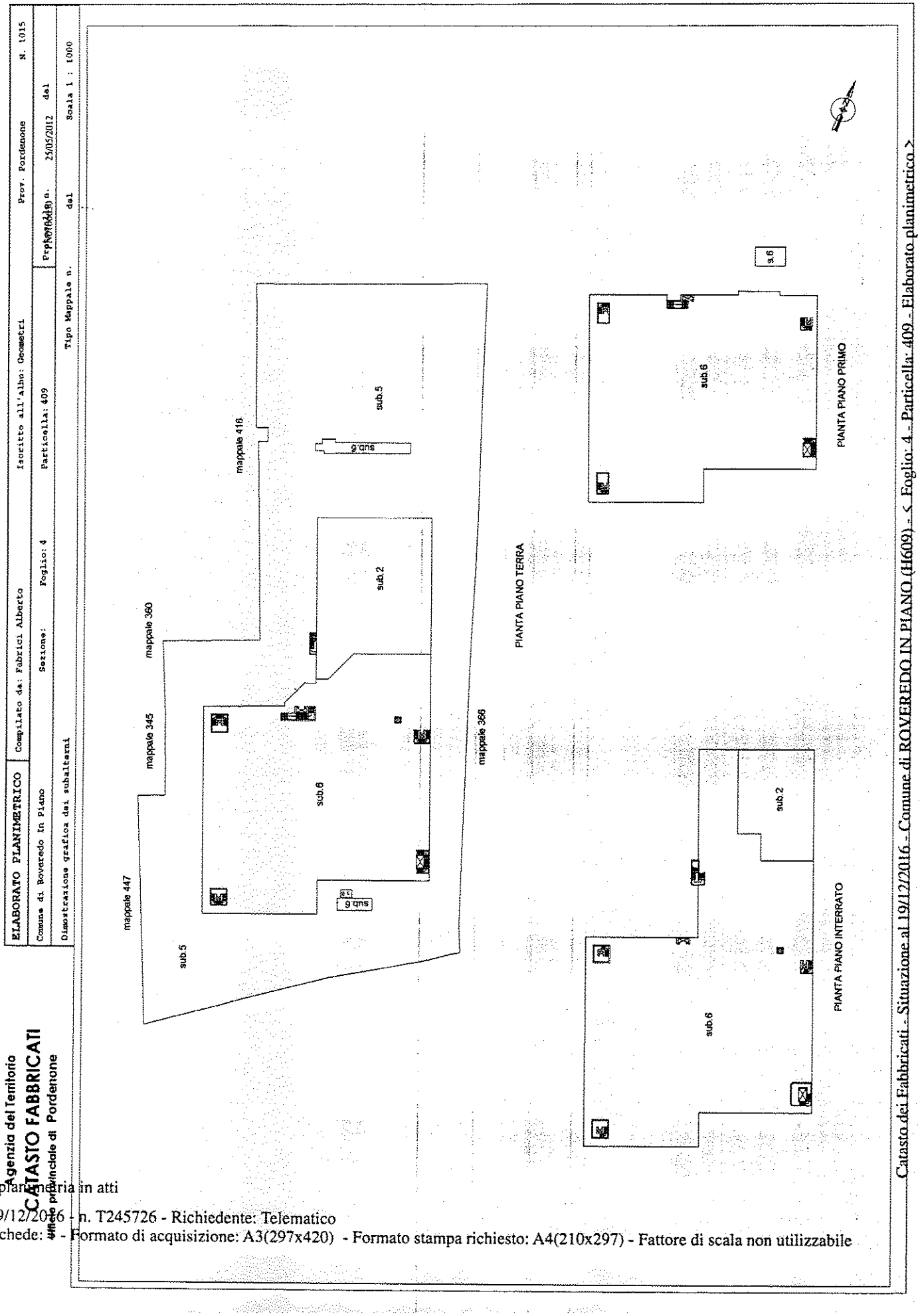
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione ☒	Compilata dal ARCHITETTO [redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 4 n. 409 sub. 2	Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di UDINE n. 326 data 13 OTT. 1995 Firma	3598/A

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2016 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (H609) - < Foglio: 4 - Particella: 409 - Subalterno: 2 - 01
VIA PIONIERI DELL' ARIA n. 86/B piano: S1-T;

Data presentazione: 13/12/1995 - Data: 07/12/2016 - n. T284465 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U


ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Fabrici Alberto
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pordenone
N. 1015
Comune di Roveredo In Piano
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 409
Protocollo n.
del 25/05/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n.
del
Scala 1 : 1000
mappale 447
mappale 345
mappale 360
mappale 416
mappale 366
sub.5
sub.6
sub.2
9 qns
PIANTA PIANO TERRA
PIANTA PIANO PRIMO
PIANTA PIANO INTERRATO
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Pordenone
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2016 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (H609) - < Foglio: 4 - Particella: 409 - Elaborato planimetrico >



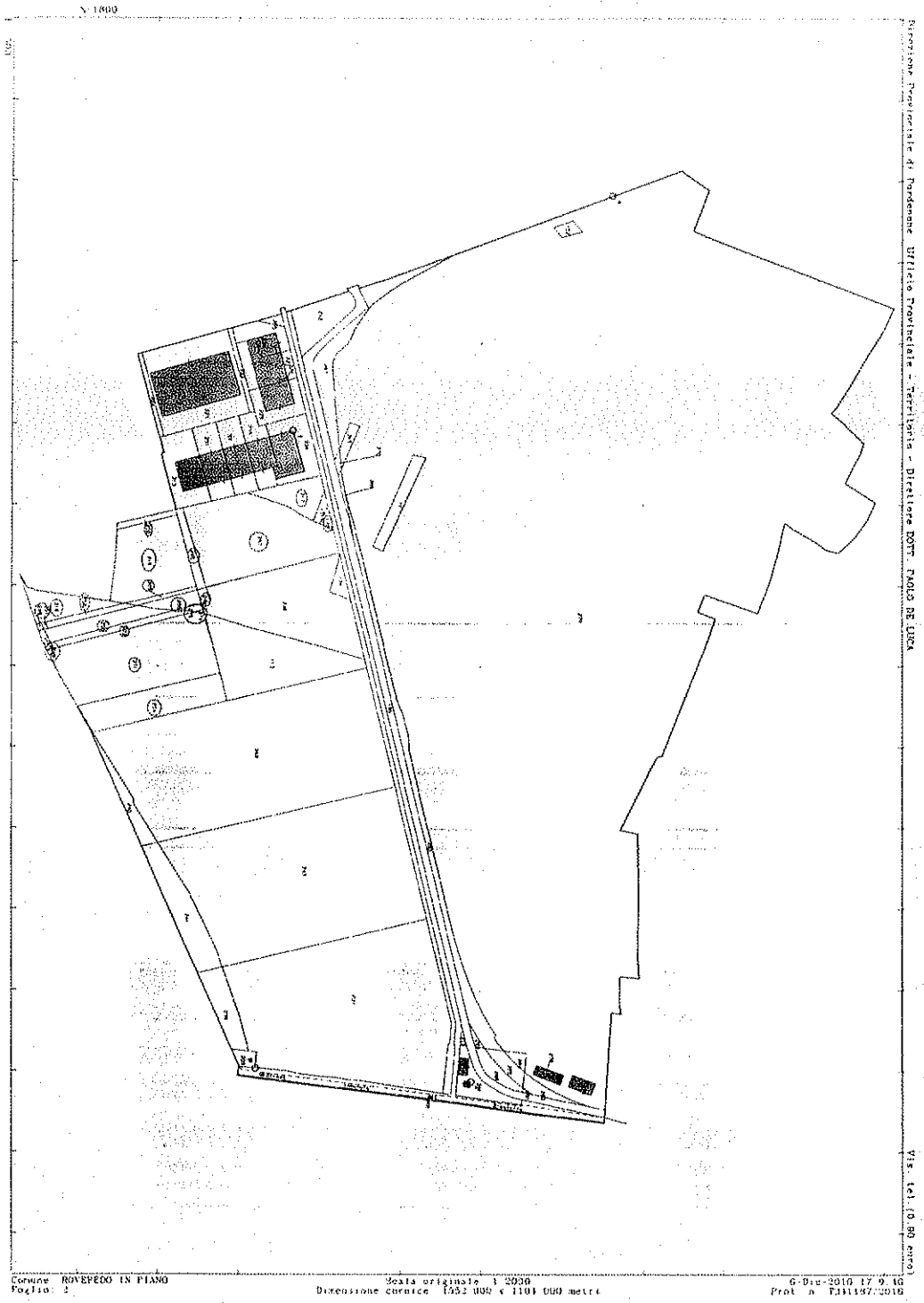
Comune ROVEREDO IN PIANO
Foglio 4

Scala originale 1:2000
Direzione cornice 1943.000 x 1389.000 metri

6-Dic-2010 17:11:0
Prot. n. T311935/2010

Planimetria Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Via, tel. (0.90 euro)


N 1800
Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA
Vis. tel.(0.80 euro)
Comune ROVEREDO IN PIANO
Foglio: 2
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 1552.000 x 1104.000 metri
6-Dic-2010 17:9:40
Prot. n. T341187/2010