
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unione Banche italiane Società Cooperativa per Azioni**

contro:



N° Gen. Rep. **219/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: L'immobile si trova nella località di Villanova

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

-foglio 34, particella 368, subalterno 41, indirizzo via Carlo Goldoni n. 18, piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 110, rendita € 956,74

-foglio 34 particella 368, subalterno 29, indirizzo via Carlo Goldoni n. 18, piano T, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 4, rendita € 15,49

-foglio 34 particella 368, subalterno 16, indirizzo via Carlo Goldoni n. 18, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5 consistenza mq 13, rendita € 63,11

2. Possesso

Bene: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione, non opponibile, stipulato in data 30/09/2017 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 20/10/2017 ai nn.7416 3T. Tipologia contratto: 3+2, scadenza 02/10/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unione Banche italiane Società Cooperativa per Azioni, Banco di Brescia San Paolo Cab

5. Comproprietari

Beni: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Carlo Goldoni n. 18 - Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 69.000,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località **Villanova**
Via Carlo Goldoni n. 18

Lotto: 001 - Appartamento

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Villanova, Via Carlo Goldoni n. 18

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

foglio 34, particella 368, subalterno 41, indirizzo via Carlo Goldoni n. 18, piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 110, rendita € 956.74

Confini: a Nord con il mappale 367 a Est e Sud con la via pubblica a Ovest con il mappale 259

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile facente parte del condominio "Villanova B" si trova nella località di Villanova

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: servizio autobus

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione, **non opponibile**, stipulato in data 30/09/2017 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 20/10/2017 ai nn.7416 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 02/10/2020

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Lucia Stecca ai nn. 01-08-2000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/02/2000 ai nn. 1560/328; Importo ipoteca: L. 420.000.000; Importo capitale: L. 210.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unione Banche Italiane Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/07/2017 ai nn. 2423. Trascritto a Pordenone in data 14/09/2017 ai nn. 12213/8324.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:Lavori straordinari per la gestione 2019: 371,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel contratto di affitto (All. 5) all'art. 15 si dichiara che è stato redatto l'ape. All'agenzia delle entrate non è stata allegata copia assieme al contratto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/06/1989 al 01/02/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lidia Buoninconti, in data 14/06/1989, ai nn. 39807; trascritto a Pordenone, in data 16/06/1989, ai nn. 6998/5378.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/02/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lucia Stecca, in data 01/02/2000, ai nn. 10296/1408; trascritto a Pordenone, in data 08/02/2000, ai nn. 1559/1084.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 06/10/1975 al n. di prot. 34044
 Abitabilità/agibilità in data 15/07/1977 al n. di prot. 17054

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 15 del 22.03.2016
Zona omogenea:	B 1,5* "Residenziale a moderata densità" inserita nel P.A.I.L.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al primo piano di una palazzina composta complessivamente da 20 appartamenti, 20 cantine e 20 garage (foto 1-2). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Carlo Goldoni. L'accesso alle unità avviene tramite l'androne del condominio dotato di ascensore oltre che al vano scala. Il fabbricato è situato nella zona semicentrale della località di Villanova. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Villanova B2" eretto nel mappale 368 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al primo piano si accede direttamente all'unità

immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 106,00 circa e altezza utile di mt 2,70, con una superficie destinata a terrazze di mq. 4,00. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 3-4), da un soggiorno (foto 7-8) con prospiciente un terrazzo, una cucina (foto 6), un servizio igienico (foto 5), un disimpegno che da accesso alla zona notte ove trovano ubicazione un bagno (foto 10) e tre camere matrimoniali (foto 9-13-14).

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **110,30****Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità abitativa risulta attualmente in cattivo stato conservativo

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri e setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in ferro e tapparelle in pvc.
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è dotato di tutti i sanitari;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori lamellari;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie, il lavabo del bagno principale è rotto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	106,00	€ 700,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	1,42	€ 700,00

107,42

Accessori:

A1. Cantina

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

[redacted] nato in [redacted] z.f. [redacted]
[redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted]

**foglio 34 particella 368, subalterno 29, categoria C/2, classe 8
consistenza mq 4, piano T rendita € 15,49**

- Posta al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 4,00 mq -
Valore a corpo: € 1.400,00

Descrizione:

Al piano terra si accede alla cantina attraverso il garage (foto 15). L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 4,00 circa e altezza utile di mt 2.50. Il pavimento è in cemento liscio, le murature sono intonacate e la porta d'accesso è in lamiera verniciata.

A2. Garage

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

[redacted] nato in [redacted] z.f. [redacted]
[redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted]

**foglio 34 particella 368, subalterno 16, categoria C/6, classe 5
consistenza mq 13, piano T rendita € 63,11**

- Posta al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 13,00 mq -
Valore a corpo: € 4.550,00

Descrizione:

Al piano terra si accede al garage dal piazzale condominiale, sulla parte retrostante l'edificio (foto 2/17). L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 13,00 circa (foto 16) e altezza utile di mt 2.50. Il pavimento è in cemento liscio, le murature sono intonacate e il basculante è in lamiera verniciata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche,

non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.
min. € 500,00 / max € 1.000,00 (F.I.M.A.A.)

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina e Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.194,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	106,00	€ 700,00	€ 74.200,00
Terrazzo	1,42	€ 700,00	€ 994,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.194,00
Valore Corpo	€ 75.194,00
Valore Accessori	€ 5.950,00
Valore complessivo intero	€ 81.144,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.144,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage	107,42	€ 81.144,00	€ 81.144,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 12.171,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **68.972,40**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **69.000,00**

Allegati

ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e nta;

ALL. 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;

ALL. 3 – Pratiche comunali;

ALL. 4 – Documentazione fotografica;

ALL. 5 – Atto di provenienza e contratto di affitto;

ALL. 6 – Situazione spese condominiali

Azzano Decimo il 23-08-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell' Esecuzione **Dott.ssa Roberta BOLZONI**

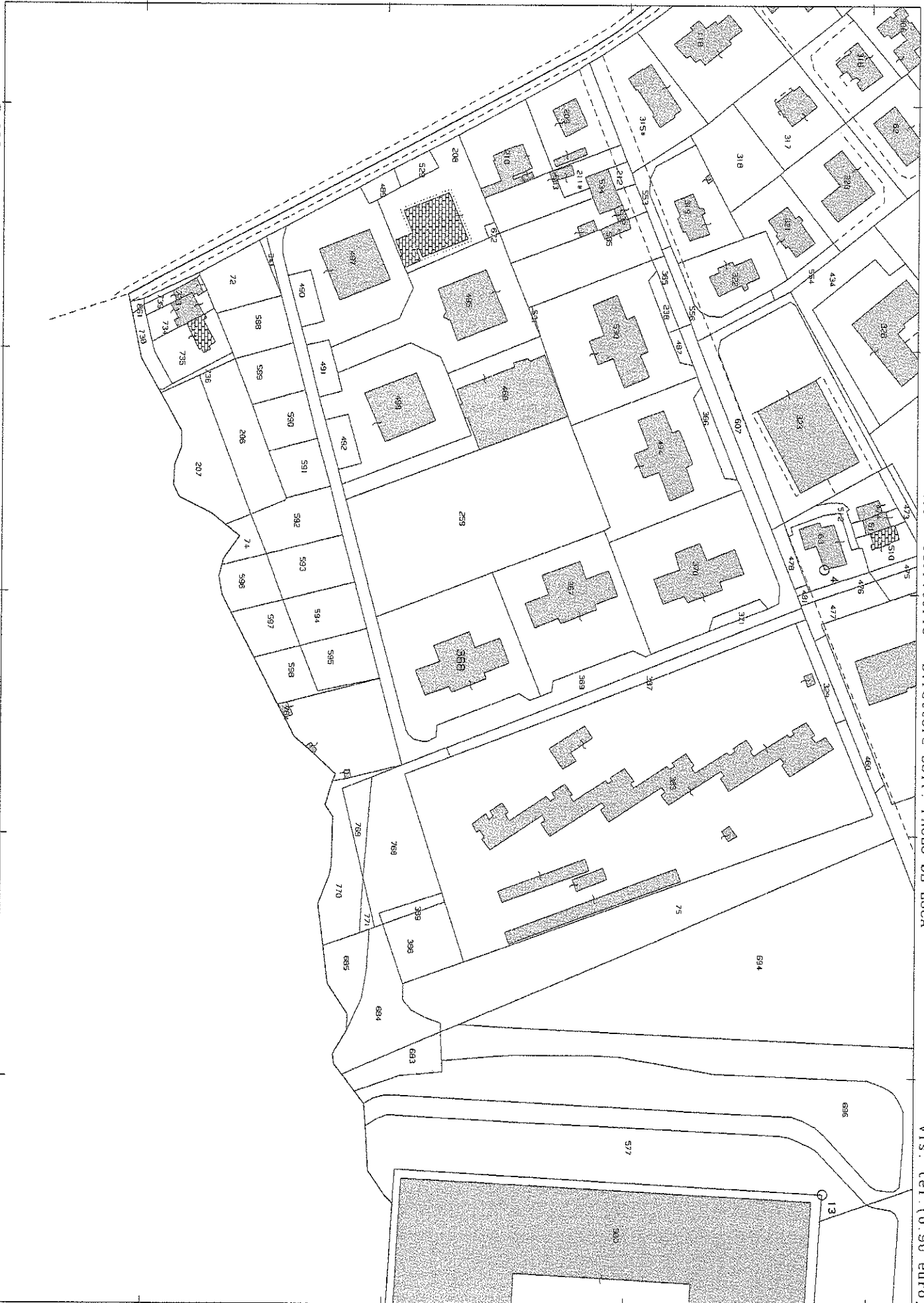
Esecuzione immobiliare n. 219/17

ALLEGATO 1

- Documentazione catastale, estratto del p.r.g. e n.t.a.

E=600

I Particella: 368



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2018

Data: 07/05/2018 - Ora: 16.13.34

Segue

Visura n.: T258506 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e fabbricati siti nel comune di PORDENONE (Codice: G888) Provincia di PORDENONE [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	34	368	16			C/6	5	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 63,11	Dati derivanti da VIA CARLO GOLDONI n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		34	368	29			C/2	8	4 m ²	Totale: 5 m ²	Euro 15,49	VIA CARLO GOLDONI n. 18 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		34	368	41			A/2	3	6,5 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte*: 109 m ²	Euro 956,74	VIA CARLO GOLDONI n. 18 piano: 1 Interno: 5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 6,5 m² 17 Rendita: Euro 1.035,34

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2000 protocollo n. 113127 Voltura in atti del 10/07/2000 Repertorio n.: 10296 Rogante: STECCO LUCIA Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE Volume: 1 n. 1195 del 15/02/2000 COMPRAVENDITA (n. 6171.1/2000)

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2018

Data: 07/05/2018 - Ora: 16.13.34

Fine

Visura n.: T258506 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

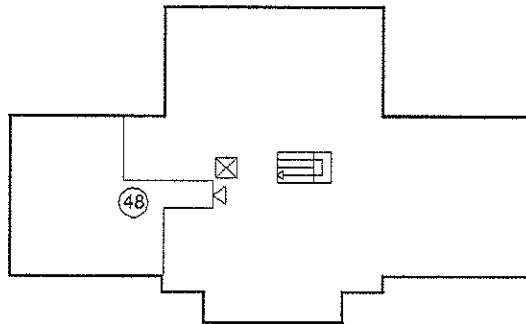
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ruzzene Cesare	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Pordenone	N. 93

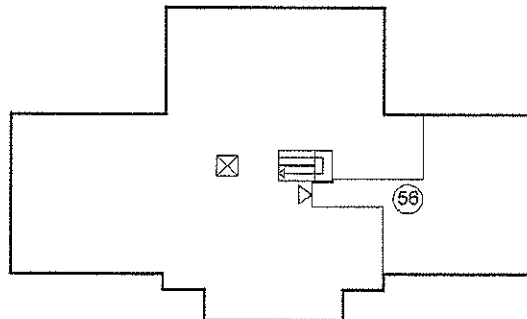
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0173811 del 06/09/2010
Sezione: Foglio: 34 Particella: 368	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO SECONDO



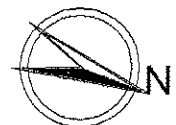
PIANO QUARTO



Ultima planimetria in atti

Data: 07/05/2018 - n. T296965 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

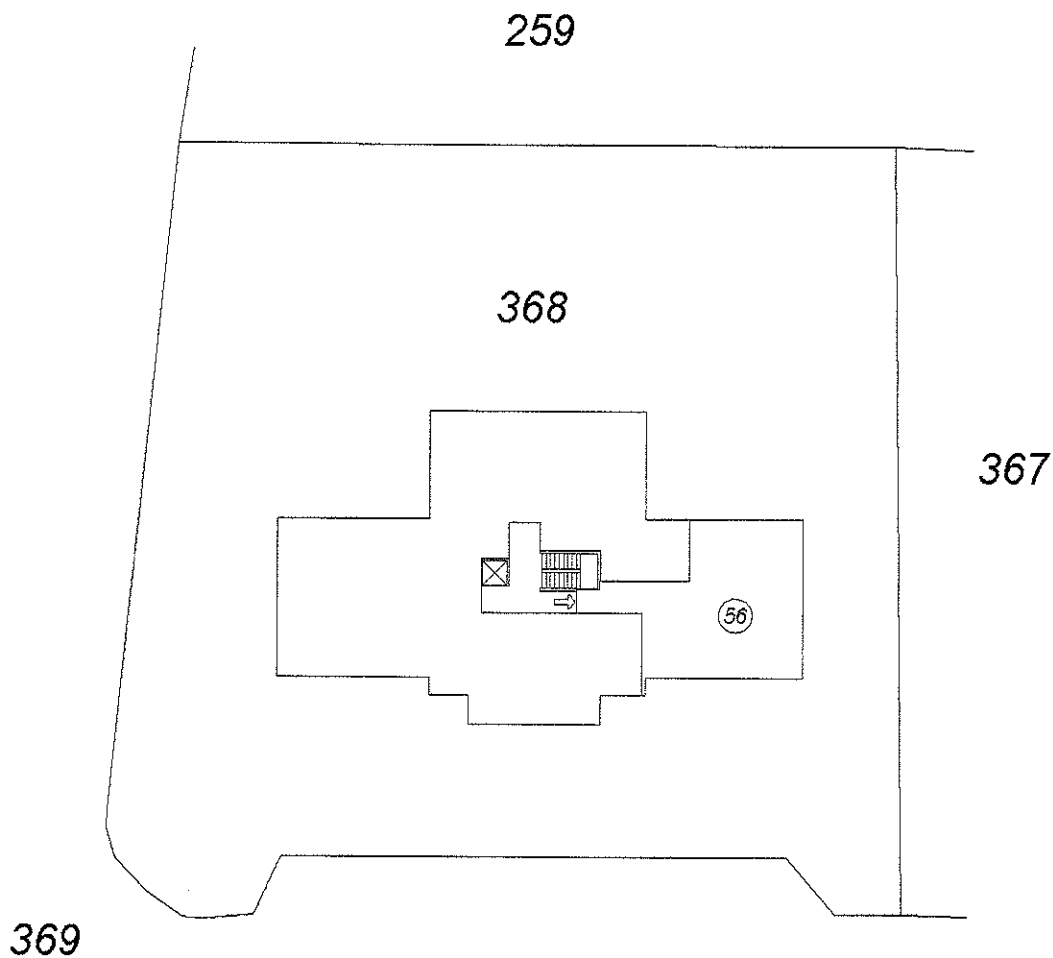


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Della Mora Ennio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1044

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0014455 del 18/01/2008
Sezione: Foglio: 34 Particella: 368	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA 4 PIANO
h=2,70m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 34 - Particella: 368 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

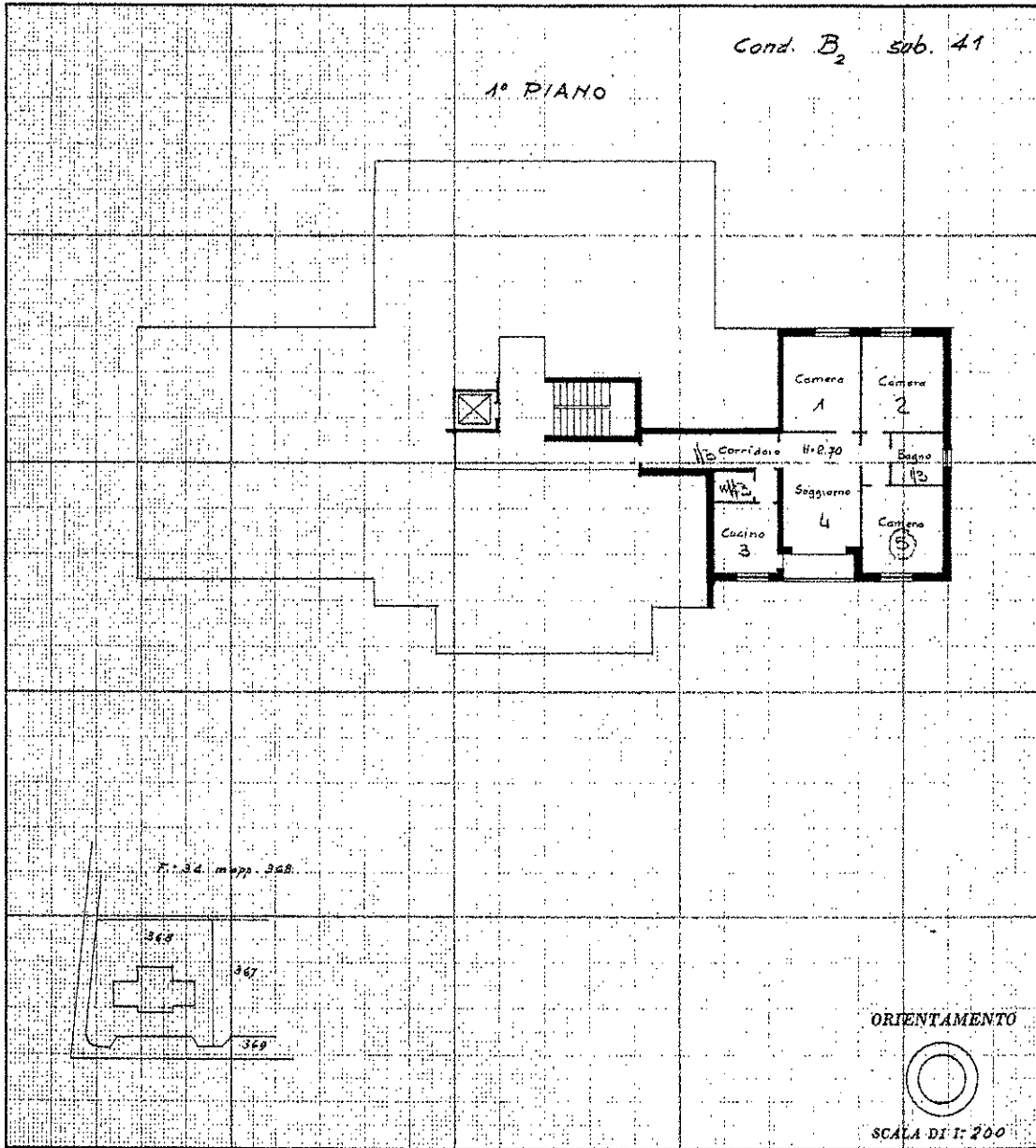
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via V. Manora

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 APR. 1977
PROT. N° 5082

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del funzionario)
PAVAV RENZO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ford enone
DATA 15 APR 1977
Firma: Pavav Renzo

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 314



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

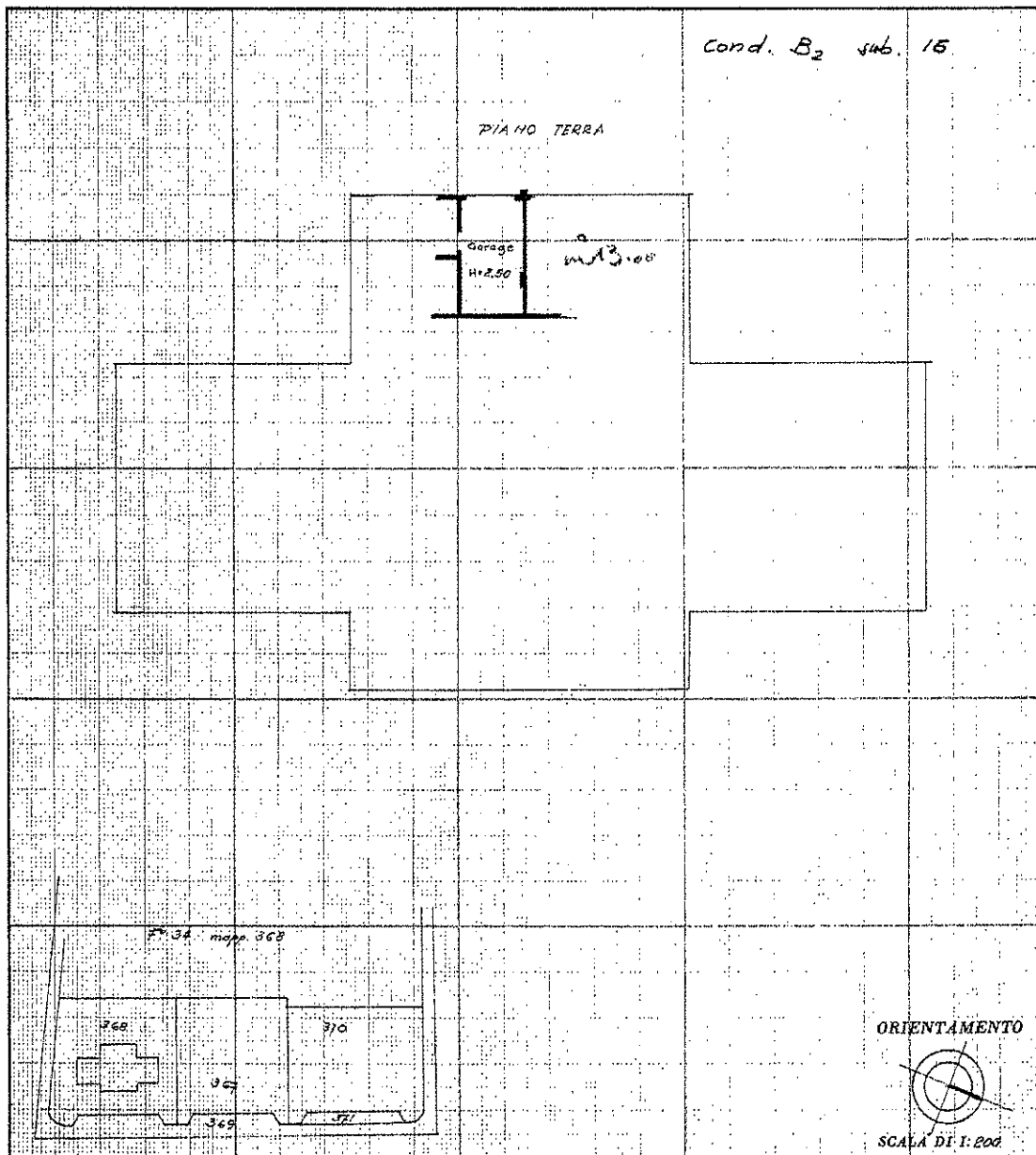
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via Villanova

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

5057

Compilato dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PAVAN RENZO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone

DATA
Firma: Pavan Renzo

SPATI OFFICINA CIV. ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 319



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Line
15

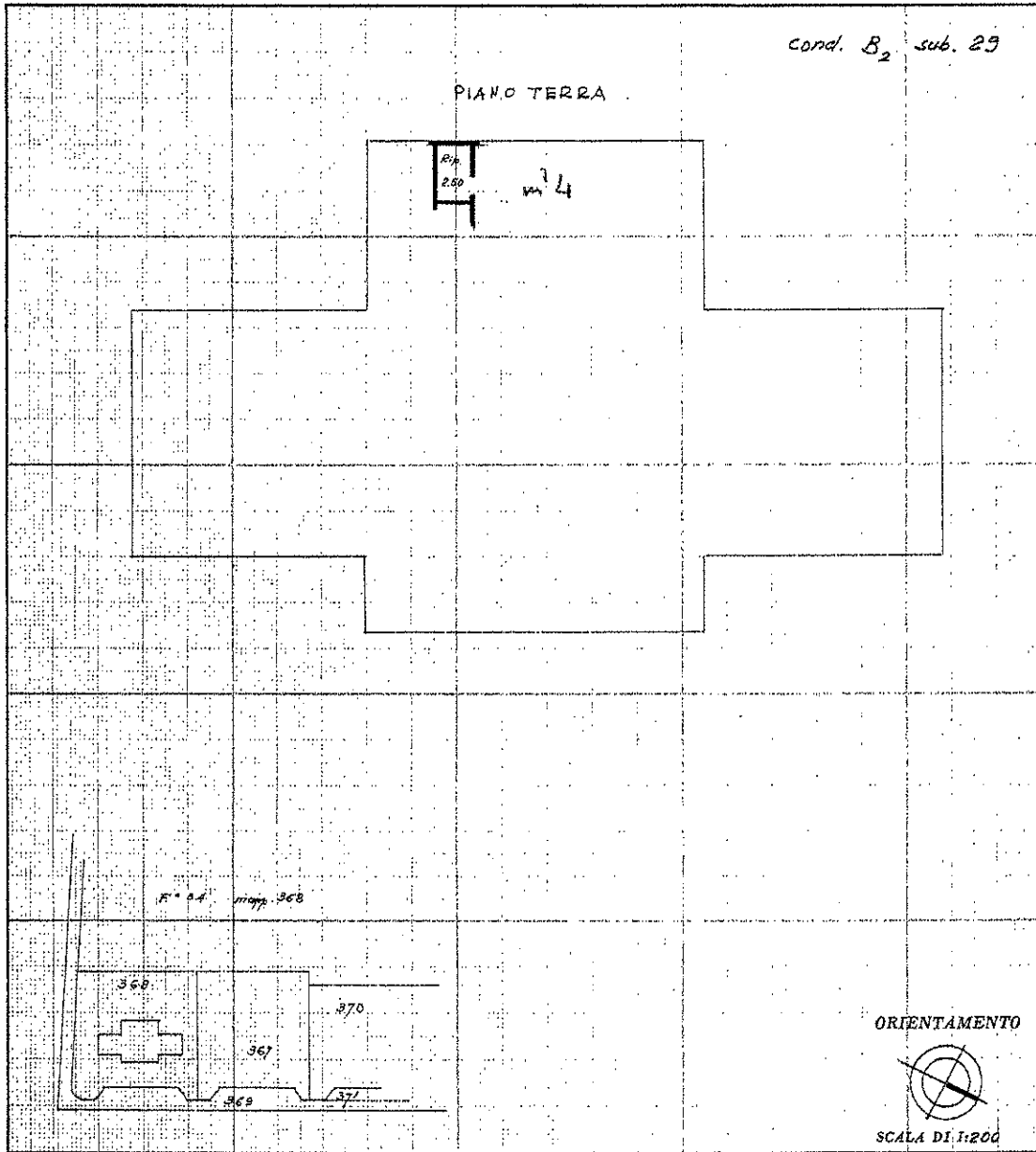
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 852)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via Villanova

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

14 APR. 1977
5070

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAVAN RENZO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone

DATA
Firma: Pavan Renzo

SP. OFFICINA CV - ROMA

Ultima planimetria in atti

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: PORDENONE (G888) (PN)

Foglio: 34

Particella: 368

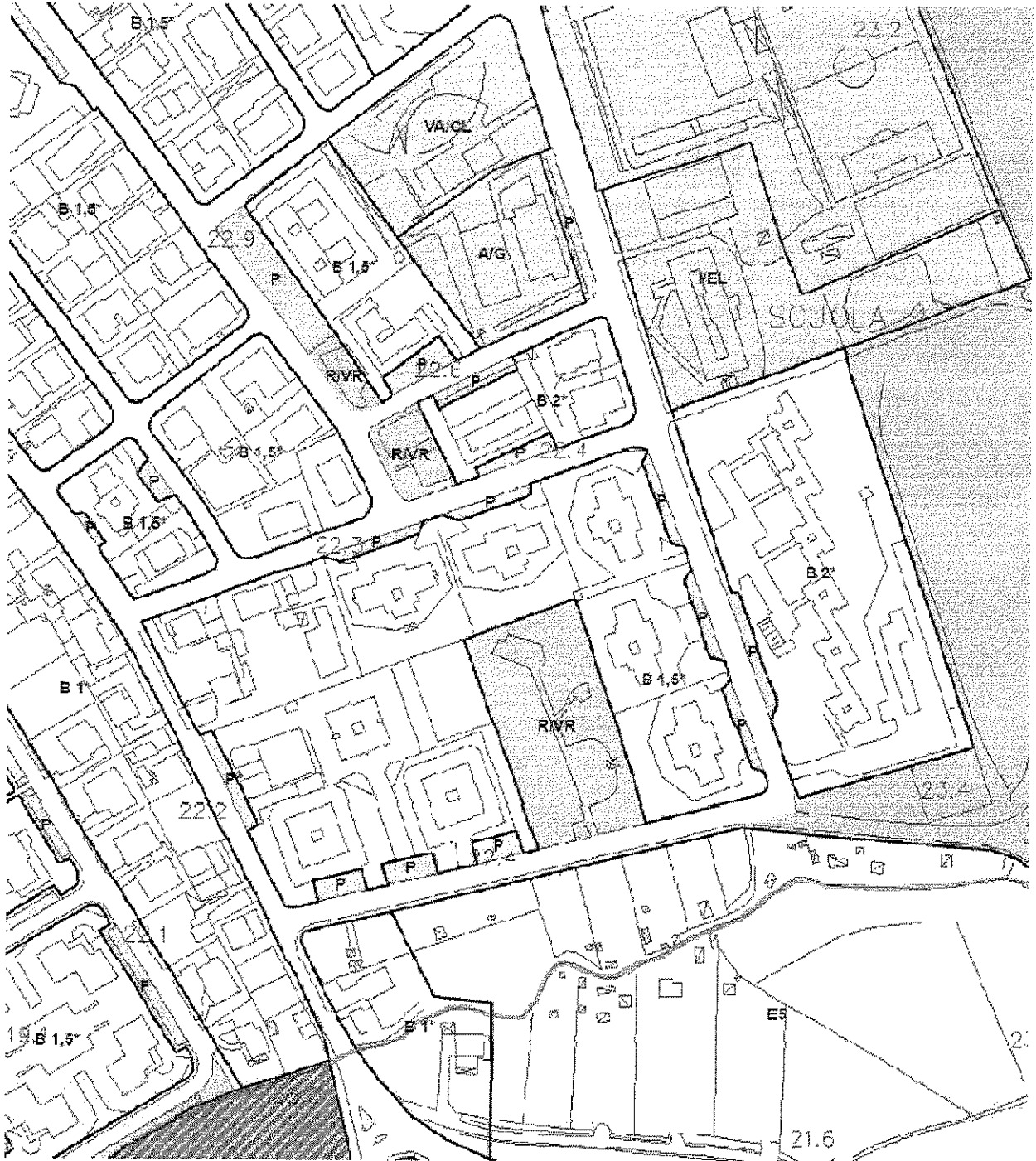
Elenco Unità Immobiliari Individuali											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lite)	Indirizzo
1	34	368	1		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
2	34	368	2		C/6	5	13 mq		63,11	122.200	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
3	34	368	3		C/6	5	16 mq		77,68	150.400	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
4	34	368	4		C/6	5	12 mq		58,26	112.800	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
5	34	368	5		C/6	5	12 mq		58,26	112.800	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
6	34	368	6		C/6	5	13 mq		63,11	122.200	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
7	34	368	7		C/6	5	12 mq		58,26	112.800	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
8	34	368	8		C/6	5	16 mq		77,68	150.400	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
9	34	368	9		C/6	5	13 mq		63,11	122.200	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
10	34	368	10		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
11	34	368	11		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
12	34	368	12		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
13	34	368	13		C/6	5	16 mq		77,68	150.400	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
14	34	368	14		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
15	34	368	15		C/6	5	13 mq		63,11	122.200	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
16	34	368	16		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
17	34	368	17		C/6	5	13 mq		63,11	122.200	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
18	34	368	18		C/6	5	16 mq		77,68	150.400	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
19	34	368	19		C/6	5	13 mq		63,11	122.200	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
20	34	368	20		C/6	5	14 mq		67,97	131.600	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
21	34	368	21		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
22	34	368	22		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
23	34	368	23		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
24	34	368	24		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
25	34	368	25		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
26	34	368	26		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
27	34	368	27		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
28	34	368	28		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
29	34	368	29		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
30	34	368	30		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
31	34	368	31		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
32	34	368	32		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
33	34	368	33		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
34	34	368	34		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
35	34	368	35		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
36	34	368	36		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
37	34	368	37		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
38	34	368	38		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
39	34	368	39		C/2	8	4 mq		15,49	30.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
40	34	368	40		C/2	8	8 mq		30,99	60.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano T
41	34	368	41		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 1int. 5
42	34	368	42		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 1int. 1
43	34	368	43		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 1int. 2
44	34	368	44		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 1int. 3
45	34	368	45		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 1int. 4
46	34	368	46		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 2int. 10
47	34	368	47		A/2	3	7 vani		1.030,33	1.995.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 2int. 6
48	34	368	48		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 2int. 7
49	34	368	49		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 2int. 8
50	34	368	50		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 2int. 9
51	34	368	51		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 3int. 15
52	34	368	52		A/2	3	7 vani		1.030,33	1.995.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 3int. 11
53	34	368	53		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 3int. 12
54	34	368	54		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 3int. 13
55	34	368	55		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 3int. 14
56	34	368	56		A/2	3	6 vani		883,14	1.710.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 4int. 20
57	34	368	57		A/2	3	7 vani		1.030,33	1.995.000	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 4int. 16
58	34	368	58		A/2	3	6,5 vani		956,74	1.852.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 4int. 17
59	34	368	59		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 4int. 18
60	34	368	60		A/2	3	5,5 vani		809,55	1.567.500	VIA CARLO GOLDONI, 18 Piano 4int. 19

Unità immobiliari n. 60 Tributi erariali: Euro 5,40

Visura telematica

ESTRATTO DEL P.R.G.



CAPO IV - AREE DELLA RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

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

Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:

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

- b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);
- b) Alberghiera;
- c) Direzionale;
- d) commerciale al dettaglio con sup.< 1.500 m²;
- e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ring nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;
- f) servizi;
- g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conforme al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;
- b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.

5. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.
- b) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0.
- c) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del (22.07.1999), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.
- d) Nel caso l'ampliamento di cui sopra avvenga mediante sopraelevazione per non più di un piano dell'edificio preesistente, lo stesso potrà avvenire fino al filo del fabbricato originario con la sola limitazione che l'altezza dell'edificio sopraelevato non superi quella degli edifici preesistenti e circostanti e che siano rispettate le distanze tra fabbricati e pareti finestrate stabilite dal presente articolo nonché la normativa antisismica.

6. DISTANZA DALLE STRADE

- a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclo-pedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
 - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.
- b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI

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

8. PARCHEGGI STANZIALI

- a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume degli edifici.
- b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

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

- a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.
- b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.
- c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a:
- per $Su > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della Su.

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

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

- a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
- per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv;
 - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv;
 - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv;
- b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:
- 100% della Su di detti servizi;
- c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
- d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.
- e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.

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

- a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
- b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;
- d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 22 Zone B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) Sono costituite da aree urbane per le quali si prevede la conservazione delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti, nonché la salvaguardia ambientale delle aree a parco o giardino di pertinenza.

2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenziale o altre destinazioni d'uso tra quelle di cui al precedente art. 21, punto 3 compatibili con l'organismo architettonico esistente.

3. MODALITÀ D'INTERVENTO

- a) Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione della tipologia dei fabbricati ed alla riqualificazione degli stessi mediante il recupero dell'organizzazione spaziale originaria nelle sue componenti significative, quali risultano dall'analisi dettagliata dello stato di fatto da predisporre obbligatoriamente a corredo degli elaborati progettuali, e mediante la demolizione delle superfetazioni che impediscono il recupero e la lettura dell'organizzazione spaziale originaria del fabbricato.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Tutte le categorie edilizie previste dalla legge regionale con le seguenti limitazioni:
 - la ristrutturazione edilizia è ammessa entro i limiti definiti dalle modalità d'intervento di cui sopra; la demolizione con fedele ricostruzione è consentita esclusivamente nel caso di documentata compromissione delle strutture originarie e comunque per edifici o parti di essi che non posseggano particolare pregio architettonico o valore testimoniale;
 - è consentito l'ampliamento, anche in corpo distaccato, sino ad un massimo di 150 m³ purché venga preservata la riconoscibilità del corpo di fabbrica originario;
- b) Per quanto attiene gli interventi realizzabili in attività edilizia libera sulle base della vigente legislazione regionale si rinvia al Regolamento Edilizio per la definizione di eventuali interventi non ammessi nonché per le specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e in materia di distanze.

5. PARAMETRI EDIFICATORI

- b) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: 1,00 m³/m²;
 - Altezza massima: 7,50 m;
 - Distanza minima dai confini: 5,00 m.
 - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.
 - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
 - Ove è presente il simbolo B1#, i fronti prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere mantenuti e riqualificati in quanto facenti parte della schiera originaria del tessuto consolidato.

Art. 25 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

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

2. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: **1,50 m³/m²**;
 - Altezza massima: **12,00 m**;
 - Distanza minima dai confini: **5,00 m**.
 - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato.
 - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.
 - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
- b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

Art. 26 Zone B.2 - Residenziali a media densità

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) Sono costituite dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la Strada Statale n.13 "Pontebbana", con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza con strade urbane principali, hanno assunto un maggior carico urbanistico.