Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494–fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 85/2018 R.G.Es.

promossa da
UNICREDIT S.p.A. (Avv.to *Alberto Scotti*)
contro
[redacted]

* * * * * * * * * *

RELAZIONE PERITALE

FORMATO TELEMATICO

cod.fisc. GNN LDA 54S05 G888E

part.iva 00264460932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa**

contro [redacted]

N° Gen. Rep. **85/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e Garage

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081
Descrizione zona: Zona periferica ad insediamenti prettamente residenziali, nelle vicinanze dell'abitato di Aviano, con adeguata distribuzione volumetrica e del verde, pubblico e privato.

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Corpo: A - Appartamento e Garage
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in via Pordenone n. 26
Dati Catastali: [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted], Proprietà per 1/2, foglio A / 47, particella 1093, subalterno 5, indirizzo VIA PORDENONE n. 26, z.c. A, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte**: 149 m², rendita € 867,65, [redacted], Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2, foglio A / 47, particella 1093, subalterno 10, indirizzo VIA PORDENONE n. 26, z.c. A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie Totale: 18 m², rendita € 55,78

2. Possesso

Bene: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Corpo: A - Appartamento e Garage
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Corpo: A - Appartamento e Garage
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Corpo: A - Appartamento e Garage
Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., BANCA DI ROMA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: A - Appartamento e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Corpo: A - Appartamento e Garage
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Corpo: A - Appartamento e Garage
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pordenone n. 26 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento e Garage
Prezzo da libero: € 75.000,00

Beni in **Aviano (PN)**
via Pordenone n. 26

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

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 - Appartamento e Garage.

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in via Pordenone n. 26
Note: Appartamento al *Piano secondo* con cantina in *Piano Scantinato* (sub **5**) più Garage (sub **10**) al *Piano Scantinato*

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2, foglio A / 47, particella 1093, subalterno 5, indirizzo VIA PORDENONE n. 26, z.c. A, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte**: 149 m², rendita € 867,65
Derivante da: - COSTITUZIONE in atti dal 23/08/1990 (n. 6354A/1987) - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Le unità immobiliari, rappresentano complessivamente i 166,98/1000 (centosessantasei vigola novantotto millesimi) dell'intero edificio, e così la proprietà indivisa delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C.."
Confini: l'unità immobiliare confina con vano scale comune, mura perimetrali su tre lati e parte di altra unità immobiliare sul lato est salvi se altri. La cantina confina con mura di fondazione atrio e vano scale su due lati più altro lacale cantina ad ovest salvi se altri.
Note: ** 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).

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted]

[redacted]roprietà per 1/2, foglio A / 47, particella 1093, subalterno 10, indirizzo VIA PORDENONE n. 26, z.c. A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie Totale: 18 m², rendita € 55,78
Derivante da: - COSTITUZIONE in atti dal 23/08/1990 (n. 6354A/1987) - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Le unità immobiliari, rappresentano complessivamente i 166,98/1000 (centosessantasei vigola novantotto millesimi) dell'intero edificio, e così la proprietà indivisa delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C.."
Confini: Confinante con mura di fondazione, atrio e vano scale comune su due lati più altro garage sul lato ovest salvi se altri.
Note: ** 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).
Note: Vedi All.to **2** - planimetria in scala 1:2000

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**

Note generali: Vedi All.ti **1** e **2**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona di prima periferia, adiacente alla direttrice stradale SP7 a nome Via Pordenone, in attraversamento verticale con direzione nord verso il vicino abitato di Aviano e sud verso il vicina abitato di Roveredo in Piano ed il successivo Capoluogo Pordenone. Abitata in modo adeguato e con tipologie edilizie similari, a carattere condominiale di modeste volumetrie e a ville e villini.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico considerevole ma scorrevole con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: AVIANO.
Attrazioni paesaggistiche: PIANCAVALLO.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Claudio Volpe in data 13/11/2007 ai nn. 6943/2360; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2007 ai nn. 21186/5209; Importo ipoteca: € 352.000,00; Importo capitale: € 176.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] vante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pordenone in data 06/04/2018 ai nn. 1041 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2018 ai nn. 5844/4381; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e Garage

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

Spese di gestione condominiale: concordate tra condomini

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non quantificate in quanto gestite in autonomia dai condomini - vedi Amministratore **non presente**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PRESENTI
Millesimi di proprietà: Le unità immobiliari, rappresentano complessivamente i 166,98/1000 (centosessantasei virgola novantotto millesimi) dell'intero edificio, e così la proprietà indivisa delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: - G
Note Indice di prestazione energetica: Vedi specifiche in All.to **7**
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio** al **13/11/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Simone Gerardi, in data 04/04/1980, ai nn. 56587; trascritto a Pordenone, in data 05/05/1980, ai nn. 4551/3910.
Note: [redacted] che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.47 n.1093 schede n.7333/79 (corrispondente all'attuale sub 5 del F.47 n.1093) e n.7337 (corrispondente all'attuale sub 10 del F.47 n.1093), unità immobiliari facenti parte della Palazzina [redacted] insistente su area identificata al catasto terreni F.47 n.1093 are 17.00. Le unità immobiliari oggetto di compravendita, rappresentano complessivamente i 166,98/1000 (centosessantasei vigola novantotto millesimi) dell'intero edificio e nella stessa misura viene trasferita alla parte acquirente, la proprietà indivisa delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C.." - 14.06.1990 frazionamento n.1436: catasto terreni dal frazionamento del F.47 n.1093 are 17.00 derivava F.47 n.1093 are 16.10. - 23.08.1990 in atti costituzione (n.6354A/1987) unità immobiliari censite con schede nn.7333 e 7337 del 08.09.1979: catasto fabb.ti Sez. A F.47 n.1093 sub 5 e 10.
01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabb.ti Sez. A F.47 n.1093 sub 5 e 10.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, dal 13/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Claudio Volpe, in data 13/11/2007, ai nn. 6942; trascritto a Pordenone, in data 15/11/2007, ai nn. 21185/12596.
Note: [redacted] vendevano a [redacted] che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.47 n.1093 sub 5 e 10. Consistenza immobiliare facente parte del fabbricato residenziale denominato [redacted] sito nel Comune di Aviano (PN), via Pordenone n.26. Nel trasferimento sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dall'art. 1117 c.c., in ragione anche dei millesimi relativi alla consistenza immobiliare in oggetto pari a 166,98 (centosessantasei virgola novantotto) millesimi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: *Autorizzazione Edilizia:* Prot. n° **3693**, Prat. n° **108** del Comune di Aviano in data 23.04.1971 e *Autorizzazione di Abitabilità*: Prat. n° **8509**, Prot. n° **108/71** del 07.11.1979.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in via Pordenone n. 26

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;
NOTE: Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to **6**

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in via Pordenone n. 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	**VAR n° 37** approvata con DC n° 99 del 02.11.2001
Zona omogenea:	**Zona B.2** Residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	**VAR n° 37** adottata con DC n° 41 del 02.06.2000
Zona omogenea:	**Zona B.2** Residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to **2**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	non previsto dalle NTA
Altezza massima ammessa:	non prevista dalle NTA
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to **2** - parte NTA.

Note sulla conformità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi All.to **2**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in via Pordenone n. 26**
di cui al punto **A - Appartamento e Garage**

U.N.1 - Comune di Aviano, vedi All.to **3** ***U.N.1*** - foto da **01** a **40**:

*I*1 - ***Immobile*** (sub 5) inserito in un condominio a titolo *Le Magnolie* (foto da **02** a **13**) costituito dal mappale 1093 in oggetto di ***E.I. n° 85/18*** e riferito ad un ***appartamento***, posto sul lato *sud-ovest* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza semplice, modesta ma comunque piacevole, di buona pulizia formale e di modesta "presenza" volumetrica (**3** livelli, dal *Piano Rialzato* al *Piano 2*) nel contesto dell'antistante quartiere, occupato prevalentemente da tipologie abitative a *villette monofamiliari* e/o *bi-familiari* e qualche altro condominio di modesta volumetria. Confinante ad *est* con il mappale di cui sopra vi è una direttrice viabilistica *sud-nord-sud* di "spessore" e con caratteristiche e classificazione di ***Strada Provinciale*** n° **7** che, come evidenziato (foto **01**) collega il vicino abitato di ***Aviano*** (a *nord*) con (a *sud*) i poco distanti aggregati urbani di ***Roveredo in Piano*** ed il successivo capoluogo ***Pordenone***. Il *complesso edilizio* è costituito da un unico blocco con una geometria planimetrica a rettangolo, con il lato "lungo" posto sull'asse longitudinale *est-ovest* e dalla caratteristica di un *Piano Scantinato* (*locali tecnici, cantine* ed alcuni *garage*) seminterrato per una parte (lato *sud*) e per l'altra (lato *nord*) aperto e raggiungibile direttamente dall'esterno (strada privata con l'accesso dalla pubblica **SP7** - foto **04** - e da superficie scoperta - foto **06** - anch'essa privata e condominiale) e dal piazzale di *parcamento* (foto **08** e **09**) dove insistono gli altri ed ultimi *box-auto*. Il complesso edilizio è, come detto, composto da **3** livelli (Piani: *Rialzato, Primo* e *Secondo*) con n° **2** *Unità Abitative* per *Piano*, ottimamente inserito nel *lotto-mappale* e con generoso giardino di "cintura" sui lati *est, sud* ed *ovest* (foto **02** e da **05** a **08** e **10-11**) e una discreta presenza di alberature a medio fusto di buon pregio e ben manutentate. L'architettura del corpo edilizio contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di modesta "presenza" e con uno stile architettonico "leggero e moderno", tipico degli anni di realizzazione e con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio cittadino, nonostante la collocazione dell'edificio sia in una zona, per quegli anni, decisamente periferica. L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è dell'inizio degli anni settanta (23.04.1971 per l'Autorizzazione Edilizia del *Progetto Architettonico* ed in data 07.11.1979 l'*Autorizzazione di Abitabilità* - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale, tipi-

ca per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato bene il sisma del 1976 (edificio ancora in costruzione vista la *Fine Lavori* del mese di *agosto 1979* vedi All.to **6**) ma che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) susseguitesi all'evento tellurico.

L' ***Immobile*** (sub 5) posto al *Piano Secondo* dell'edificio e con destinazione ad ***appartamento*** int. **6** è composto da **5** vani: ***cucina***, ***pranzo-soggiorno***, ***camera singola***, ***camera matrimoniale*** e ***camera doppia*** più accessori: ***ingresso-disimpegno-distribuzione***, ***ripostiglio-WC*** e ***bagno principale*** (**7** in *visura catastale attuale* - vedi All.to **2**) così come da progetto architettonico originario e mai modificato. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG ***47*** mapp. ***1093*** *sub 5-10*, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Pordenone* al civico 26. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato all'inizio degli anni settanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* in data 07 novembre 1979. La *destinazione d'uso* (**Zonizzazione**) come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e sua ultima **VAR n° 37 adottata** con DC n° **41 del 02.06.2000** ed **approvata** con DC n° **99 del 02.11.2001** del Comune di *Aviano*, è (vedi All.to **2**) corrispondente a: ***Zona B.2 Residenziale di consolidamento e completamento estensivo***.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia architettonica ad ***appartamento***, è collocata al *Piano Secondo* nella parte *sud-ovest-nord* del corpo edilizio dal nome *Condominio Le Magnolie* che insiste centralmente nel lotto-mappale 1093 ed ha forma rettangolare con i lati più lunghi nella direzione *est-ovest* e con quelli più corti nella direzione *opposta* ed ha dimensioni (foto da **03** a **10**) abbastanza modeste per tipologia e collocazione e sufficientemente adeguate alle esigenze richieste, all'epoca, dalla proprietà.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa* (***immobile n° 1*** in ***E.I.***) è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con tutti i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dell'***appartamento*** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (per quegli anni e successivamente "aggiornate" solo in riferimento ai *serramenti* ed all'*impianto generale termo-sanitario*) di discreto livello. Ha sviluppo geometrico

quadrato, posizionato coi suoi lati esterni *sud, ovest* e *nord* a "cintura" perimetrale dell'edificio a formare una **C** e confinante con l'altra *Unità Abitativa* in *Piano* sul suo lato *est*. L'appartamento in oggetto, come l'intero edificio dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, *non rispetta* le relative ed attuali normative (*anti sismicità* post terremoto) ma è perfettamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ACQUA POTABILE con la sola eccezione della RETE FOGNARIA (non è presente la rete) visto che per lo smaltimento delle acque reflue viene utilizzata una vasca **Imhoff** più adeguati pozzetti condensagrassi. L'impianto elettrico (suo *contatore* e *quadro generale* foto da **34-35** part.ri 2 e 3) è presente ma ***non è stato adeguato alla normativa vigente***. Tutti i vani principali, ***cucina***, ***pranzo-soggiorno*** e ***camere*** (**3**) sono dotati di ottima *illuminazione* ed *areazione naturale* compreso il vano ***bagno*** (*WC* in *scheda catastale*) in zona giorno di supporto al locale ***ripostiglio*** che di conseguenza risulta cieco (cosa del tutto normale) ma come tutti i vani comunque, dotato di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di ***riscaldamento*** , una volta centralizzato è stato "aggiornato" nei primi anni 2000 (Conformità in data 10.12.2004 con prot. del Comune di Aviano n° 34937 del 14.12.2004 - vedi All.to **6**) per trasformarlo a carattere **autonomo** e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di costruzione dell'immobile. La ***produzione d'acqua calda*** (relativa a ***cucina*** e ***bagno***) è garantita dallo stesso impianto. I serramenti, in legno ed originali, sono stati ammodernati con opere di ripristino per la collocazione di nuove vetrature doppie e tipologia *termopan* ottenendo quindi adeguato *ammodernamento* e *miglioria*. La pavimentazione degli ambiti: ***ingresso-disimpegno-distribuzione***, ***cucina***, ***pranzo-soggiorno*** è in piastrellatura di vario formato e tipologia, stesa a forma regolare e perpendicolare alle pareti mentre per i locali ***ripostiglio*** con ***WC*** e ***bagno*** è in piastrellatura di *ceramica smaltata* con disegno e colorazione diversificate in cm 15x15, stese a reticolo perpendicolare. Le **tre** camere, invece, hanno *lamparquet* in legno massiccio a quadrotte, tipico degli anni '70, da cm 13x13 a cinque listelli.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e *Normativa* di **E.I.** l'***Attestato di Prestazione Energetica - APE*** (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'***immobile*** (sub 5) in esecuzione, confina: a ***nord*** (foto **08-09** e *Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con l'*esterno*, ad ***est*** (foto **14** e *Tav. Archi-*

tettonica Piano Tipo del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con altra *unità interna* adibita ad ***appartamento***, a ***sud*** (foto **03-05** e **07** più *Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con l'esterno e ad ***ovest*** (foto **07** e **08** più *Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) sempre con l'*esterno*.

L'immobile in ***Esecuzione*** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto da **03** a **09** e **12**) è composto attualmente da ***cinque*** vani più ***ripostiglio-WC*** e ***bagno principale*** (foto da **15** a **32**) compreso due ***terrazzi***, esposti entrambi *sud* (foto **21-22** e **25-26**) suddivisi, come prassi per questa destinazione d'uso in: *zona giorno* (foto **15-17** parte e da **18** a **26**) costituita da: ***ingresso***, ***ripostiglio-WC***, ***cucina*** dalla quale si accede (foto **21-22**) al primo dei due ***terrazzi*** e ***pranzo-soggiorno*** dal quale si accede (foto **25-26**) al secondo ***terrazzo*** più la *zona notte* (foto **16-17** parte e da **27** a **32**) costituita da: ***disimpegno-distribuzione*** notte, tre ***camere***, una ***singola***, una ***matrimoniale*** ed una ***doppia***, più il ***bagno*** principale.

Nello specifico si descrive l'*immobile* con *ingresso* dal pianerottolo condominiale del *Piano Secondo* (foto **14**) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **15** a **32**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

l'ambito ad ***ingresso-disimpegno-distribuzione*** (foto da **15** a **17**) da dove si accede, a partire dal lato *nord* ed in senso orario ai vani: ***ripostiglio-WC*** (foto **18-19**) ***cucina*** (foto **20**) e rispettivo ***terrazzo*** (foto **21-22**) ***pranzo-soggiorno*** (foto **23-24**) e rispettivo ***terrazzo*** (foto **25-26**) ***stireria*** (foto **27** - *camera* in *scheda catastale*) ***camera matrimoniale*** (foto **28-29**) ***bagno principale*** (foto **30**) e (foto **30**) ***camera doppia***.

In dettaglio e dall'unico ambito ad ***ingresso-disimpegno-distribuzione*** (foto da **15** a **17**) a forma di **L** in direzione *est-ovest-nord* si accede a tutti i vani di cui prima: il vano ***ripostiglio-WC*** (foto **18-19**) con il primo cieco ma di buone dimensioni ed il secondo ottimamente areato ed illuminato, il vano ***cucina*** (foto **20**) esposto a *sud* , ben illuminato ed areato e di buone dimensioni tanto da poter assolvere tranquillamente anche alla funzione del pranzo e con l'uscita sul proprio ***terrazzo*** (**21-22**) il vano ***pranzo-soggiorno*** (foto **23-24**) esposto anch'esso a *sud*, decisamente ampio e ottimamente illuminato ed areato grazie all'affaccio diretto verso *sud* tramite due serramenti (foto **23**) di cui uno a porta per l'uscita verso il ***terrazzo*** (foto **25-26**) con sullo stesso lato un lieve sfalso di linea; a seguire tutta la *zona notte* con i vani: ***stireria*** (foto **27** - *camera* in *scheda catastale*) la ***camera matrimoniale*** (foto **28-29**) rivolta verso *ovest-nord-ovest* e dotata di ampio serramento verso *nord-ovest*, il ***bagno principale*** (foto **30**) di buone dimensioni, adeguatamente illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso *nord-ovest* ed in chiusura l'ultimo vano (foto **31-32**)

relativo alla ***camera doppia***, adeguatamente illuminato ed areato e con anch'esso l'affaccio verso *nord-ovest*.

Si precisa che tutti i serramenti dell'abitazione in **E.I.** sono in legno e sono stati manutentati in tempi abbastanza recenti con adeguato restauro ed inserimento di *doppi vetri* a tipologia *termopan* e che l'appartamento, come tutti gli altri, a seguito di un aggiornamento all'impianto termo-sanitario (nell'anno 2004 - vedi All.to **6**) non è più dotato di impianto centralizzato bensì ***termo-autonomo*** (vedi specifiche in All.to **7 - APE**) con *bruciatore* singolo a *caldaietta stagna*.

Aggregato all'appartamento, come locale *accessorio*, c'è un vano ***cantina*** (foto **37**) collocato nel *Piano Scantinato*, dal facile ed immediato accesso dal locale *vano scale* comune e *quadri elettrici generali* e *contatori* (foto **34-35** Part.ri 2-3 e foto **36**) e di buone dimensioni (mq **14,40** di S.U. come da rilievo in sede di sopralluogo) con buona illuminazione ed areazione grazie al serramento (Part. 1 foto **37**) con affaccio (Part. 2a foto **05**, Part. 1a foto **07** e Part. 3 foto **12**) verso *sud*.

L'***immobile*** (sub 5) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni planivolumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato ***conforme*** nella sua totalità con quanto riportato nella *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e (vedi All.to **6**) nella composizione distributiva riferita al *Progetto Architettonico*, seppur con qualche piccola modifica ma non a carattere invasivo e/o necessaria variante, vista anche l'assenza di un progetto esecutivo ma la presenza di regolare (vedi All.to **6**) ABITABILITÀ.

I2 - ***Immobile*** (sub 10 - foto da **38** a **40**) inserito nello stesso [redacted] di cui al precedente ***Immobile n° 1*** ed inserito nello stesso mappale 1093, in oggetto di ***E.I. n° 85/18*** e riferito ad un ***manufatto*** posto sul lato *nord-ovest* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale.

L' ***Immobile*** (sub 10) collocato al *Piano Seminterrato* dell'edificio (foto **40**) e con destinazione a ***garage*** è composto da un unico ***vano*** (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) di superficie *utile netta* di mq **19,40** (riscontri da *rilievo* e cartacei sul *Progetto Architettonico* - vedi All.to **6** e *scheda catastale* - vedi All.to **2**, contrariamente a quanto riportato sulla *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) data la *verifica* in loco della metratura resa possibile dal suo stato. Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG ***47*** mapp. ***1093*** *sub 10*, con la categoria **C6** corrispondente ad *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situato in *Via Pordenone* senza civico in quanto lo stesso è riferito alla

singola abitazione (***immobile n° 1*** in ***E.I.***). Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato all'inizio degli anni settanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* in data 07 novembre 1979. La *destinazione d'uso* (**Zonizzazione**) come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e sua ultima **VAR n° 37 adottata** con DC n° **41 del 02.06.2000** ed **approvata** con DC n° **99 del 02.11.2001** del Comune di *Aviano*, è (vedi All.to **2**) corrispondente a: ***Zona B.2 Residenziale di consolidamento e completamento estensivo***.

L'***immobile*** (sub 10) in esecuzione, confina: a ***nord*** (foto **08-09** più *Tav. Architettonica Piano Seminterrato* in All.to **6**) con il piazzale interno del condominio destinato a *parcamento*, ad ***est*** con il *corridoio comune* per l'accesso secondario al condominio (foto **38-39** più *Tav. Architettonica Piano Seminterrato* in All.to **6**) traslato rispetto al progetto originario, a ***sud*** (foto **33** e *Tav. Architettonica Piano Seminterrato* in All.to **6**) con la prosecuzione del *corridoio comune*, in questo caso atto al raggiungimento dei locali cantine e ad ***ovest*** (foto **09** più *Tav. Architettonica Piano Seminterrato* in All.to **6**) con altro ***garage***.

L'immobile in ***Esecuzione*** (vedi *scheda catastale* in All.to **2**) è composto da ***un unico*** vano (foto **40**) con un livello di manutenzione e stato di fatto più che ***buono***.

L'***immobile*** (sub 10) dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuale *destinazione d'uso* riscontrata è risultato ***conforme*** nella sua totalità con quanto riportato nella *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e (vedi All.to **6**) nella composizione distributiva riferita al *Progetto Architettonico*.

Per i beni oggetto dell'***E.I. n° 85/18*** in riferimento agli ***Immobili n° 1*** e ***2*** è presente (a seguito dell'aggiornamento - anno 2004 - per il passaggio da *centralizzato* ad ***autonomo***) l'*attestato di certificazione e conformità* per il solo *impianto idro-termo-sanitario*.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: *di **discreto** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di **buon** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona*. Le ***quote*** in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti (vedi All.to **2**) alla *scheda catastale*.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,34**
E' posto al piano: SECONDO
L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni settanta, 20.04.**1972**, con fine lavori nell'agosto del **1979**
L'edificio non è **MAI** stato ristrutturato ma nel 2004 è stato **sostituito l'impianto termo-sanitario** (da *Centralizzato* a *Termoautonomo*) vedi specifica *Conformità* in All.to **6**
L'unità immobiliare è identificata al numero 26 di Via Pordenone ed ha un'altezza utile interna di m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui **3** fuori terra ed **1** interrato.

Stato di manutenzione generale: DISCRETO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
APPARTAMENTO: il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ **600,00** min - € 800,00 max) dalla tabella O.M.I. per la categoria edilizia ABITAZIONI CIVILI, Anno 2018 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Aviano, ridotto del **20%** ed arrotondato per difetto ad € **450,00** a fronte delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ma con buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano circostante.
GARAGE: il Valore al Mq espresso è pari al valore massimo tra quelli riportati (€ 400,00 min - € **600,00** max) dalla tabella O.M.I. per la categoria edilizia BOX, Anno 2018 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Aviano per tale categoria edilizia, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari ma anche delle buone ed oggettive potenzialità della specifica destinazione d'uso, oggi più che mai ricercata in ambito abitativo a carattere condominiale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - *appartamento* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 5 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	1,00	149,61	€ 450,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie - *Terrazzi* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 5 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	0,70	7,01	€ 450,00
U.N.1 - I1 - *cantina* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 5 (A2/abitazione di tipo civile) PS	sup lorda di pavimento	0,70	11,48	€ 450,00
U.N.1 - I2 - *garage* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 10 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PS	sup lorda di pavimento	1,00	21,32	€ 600,00
			189,42	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2018
Zona: AVIANO
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: appartamento in condominio
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: NORMALE
APPARTAMENTO: Valore di mercato min (€/mq): **600,00** - Valore di mercato max (€/mq): 800,00
BOX: Valore di mercato min (€/mq): 400,00 - Valore di mercato max (€/mq): **600,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:
Catasto di **Pordenone**;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Pordenone**;
Uffici del registro di **Pordenone**;
Ufficio tecnico di **Aviano**;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OMI**;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): APPARTAMENTO in condominio al *Piano Secondo* con CANTINA e GARAGE al *Piano Scantinato*.
Valore minimo pari ad Euro 600,00 rispetto al massimo di Euro 800,00 per l'APPARTAMENTO (comprensivo di *cantina*)
Valore minimo pari ad Euro 400,00 rispetto al massimo di Euro 600,00 per il GARAGE.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento e Garage. **Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in via Pordenone n. 26**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **88.437,00**.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
U.N.1 - I1 - *appartamento* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 5 (A2/abitazione di tipo civile) P2	149,61	€ 450,00	€ 67.324,50
U.N.1 - I1 - superfici accessorie - *Terrazzi* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 5 (A2/abitazione di tipo civile) P2	7,01	€ 450,00	€ 3.154,50
U.N.1 - I1 - *cantina* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 5 (A2/abitazione di tipo civile) PS	11,48	€ 450,00	€ 5.166,00
U.N.1 - I2 - *garage* Comune di Aviano FG 47 mapp. 1093 - sub 10 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PS	21,32	€ 600,00	€ 12.792,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.437,00
Valore corpo			€ 88.437,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.437,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.437,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	189,42	€ 88.437,00	€ **88.437,00**

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%) € 13.265,55

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **75.171,45**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **75.000,00**

Data generazione:
13.01.2019 h 16:53:00

L'Esperto alla stima
Arch. **Aldo Giannelli**

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494–fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 85/2018 R.G.Es.

promossa da
UNICREDIT S.p.A. (Avv.to *Alberto Scotti*)
contro
[redacted]

* * * * * * * * * *

ALLEGATO "2"

VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe/schede) e di P.R.G.C. ed esito per CERTIFICATO di INSUSSISTENZA di PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2019

Data: 08/01/2019 - Ora: 17.22.13 Fine

Visura n.: T289004 Pag: 1

Dati della richiesta	[redacted]
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE
Soggetto individuato	[redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	47	1093	5	A		A/2	3	7 vani	Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte**: 149 m²	Euro 867,65 L. 1.680.000	VIA PORDENONE n. 26 piano: S1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2	A	47	1093	10	A		C/6	3	18 m²	Totale: 18 m²	Euro 55,78 L. 108.000	VIA PORDENONE n. 26 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 7 m² 18 Rendita: Euro 923,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2007 Repertorio n.: 6942 Rogante: VOLPE CLAUDIO Sede: FONTANAFREDDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12596.1/2007)		

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

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).

Data presentazione: 01/01/1981 - Data: 13/11/2018 - n. PN0094053 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

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

11 Lire 20

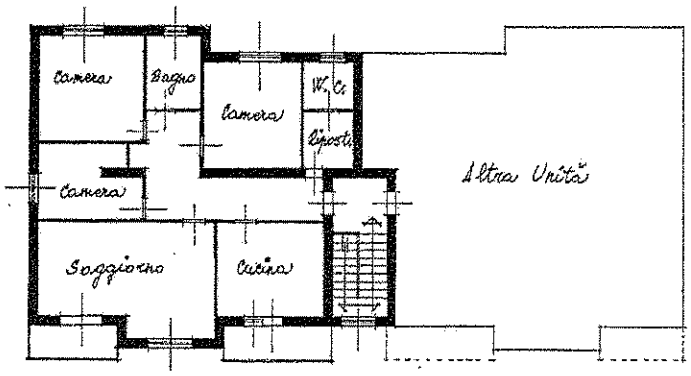
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO *Via* Pordenone

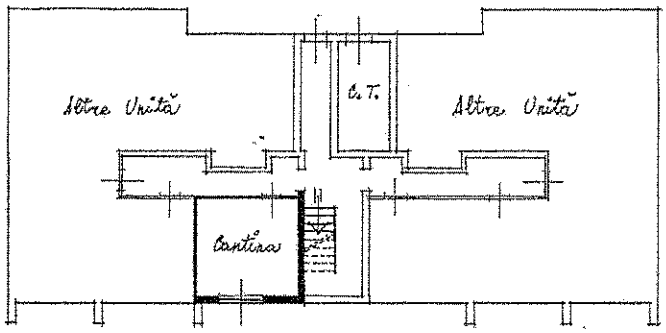
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



PIANO SECONDO

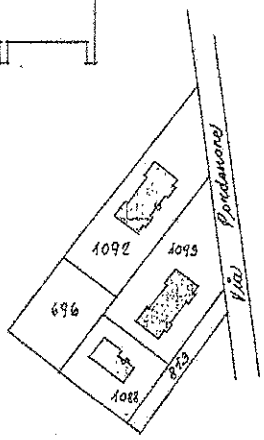
h = 2,70 ml.



SCANTINATO

h = 2,25 ml.

COMUNE DI AVIANO
ESTRATTO MAPPA 1:2000
FOGLIO N° 47
MAPPALE N° 1093



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2018 - Comune di AVIANO(A516) - < Sezione Urbana: A Foglio: 47 Particella: 1093 - Subalterno 5 >
VIA PORDENONE n. 26 piano: S1-2;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 8 SET. 1979
PROT. N° 7333

Collegio Geometri Cesare Ruffoni Distretto di PORDENONE N. 93

Compilata dal G. Tuguano
[redacted]
Iscritto all'Albo de gli Tuguano
della Provincia di PORDENONE
DATA 25-8-1979
Firma [redacted]

I.P.S.-OFFICINA C.N.-ROMA

Data presentazione: 01/01/1981 - Data: 13/11/2018 - n. PN0094053 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x377) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 01/01/1981 - Data: 13/11/2018 - n. PN0094057 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

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

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

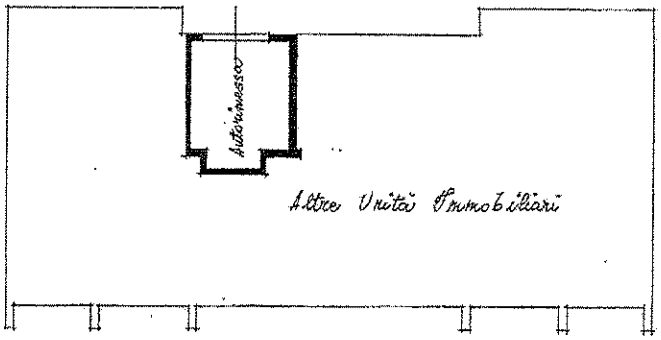
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO *Via* Pordenone

Ditta [redacted]

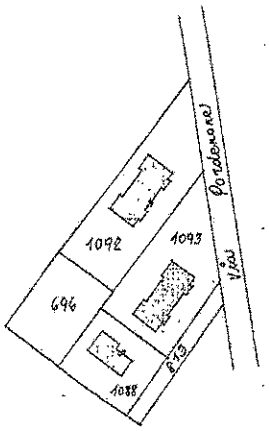
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

PIANTA SCANTINATO

h - 2,25 ml.



COMUNE DI AVIANO
ISTRITTO MAPPA 1: 2000
FOGLIO n° 47
MAPPALE n° 1093



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2018 - Comune di AVIANO(A516) - < Sezione Urbana: A Foglio: 47 Particella: 1093 - Subalterno 10 >
VIA PORDENONE n. 26 piano: S1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 8 SET. 1979
PROT. N° 7337

Compilata dal l'Ingegnere
[redacted]

Iscritto all'Albo de gli Ingegneri
della Provincia di Pordenone
DATA 25-8-1979
Fi [redacted]

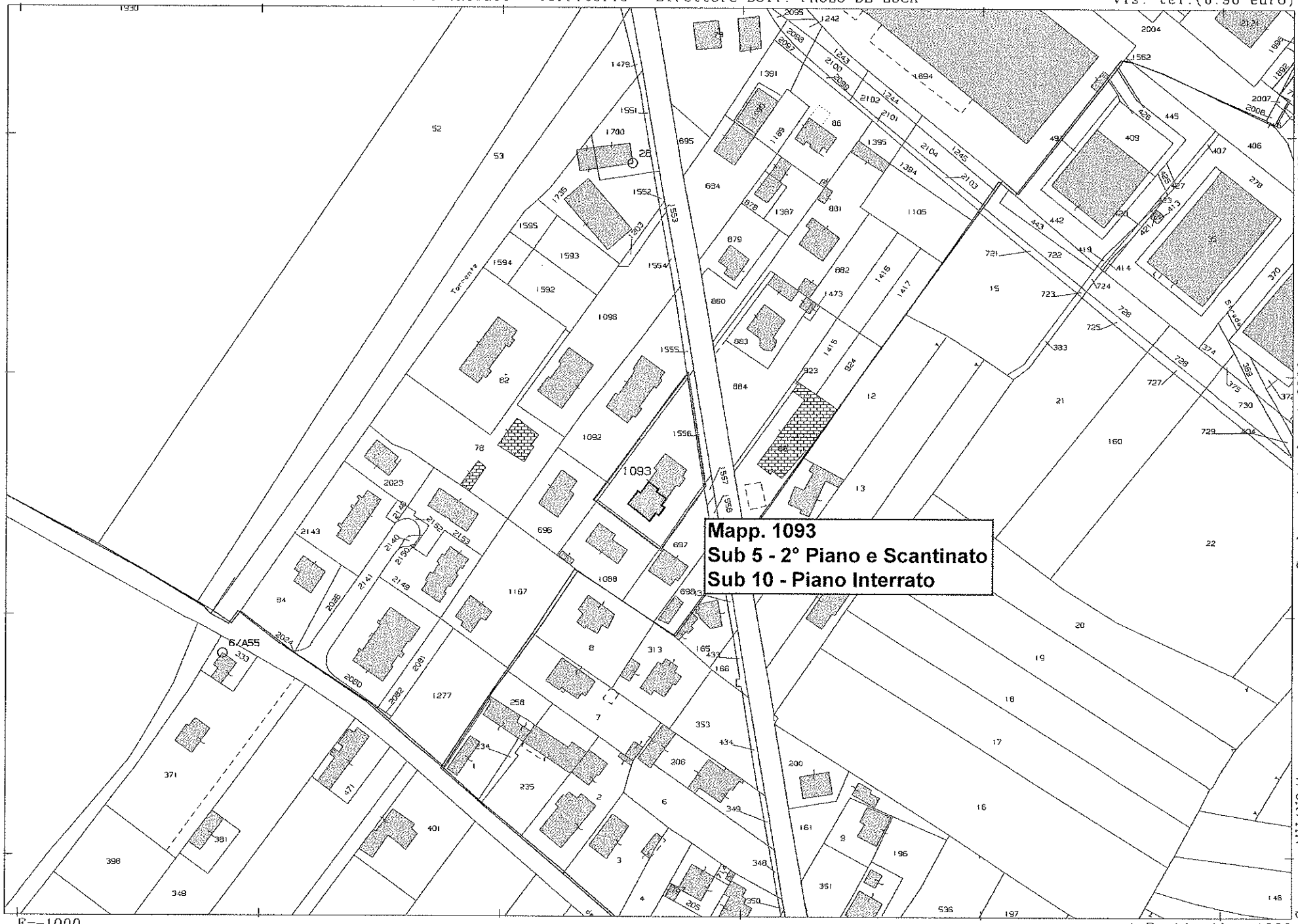
Dott. Ing. Cesare Ruzzier
Ordine di PORDENONE N. 99
Pordenone

LPS-OFFICINA C.V.-ROMA

Data presentazione: 01/01/1981 - Data: 13/11/2018 - n. PN0094057 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x377) - Fatt. di scala: 1:1

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

Vis. tel.(0.90 euro)



19-Nov-2018 18:16:19
Prot. n. T325083/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

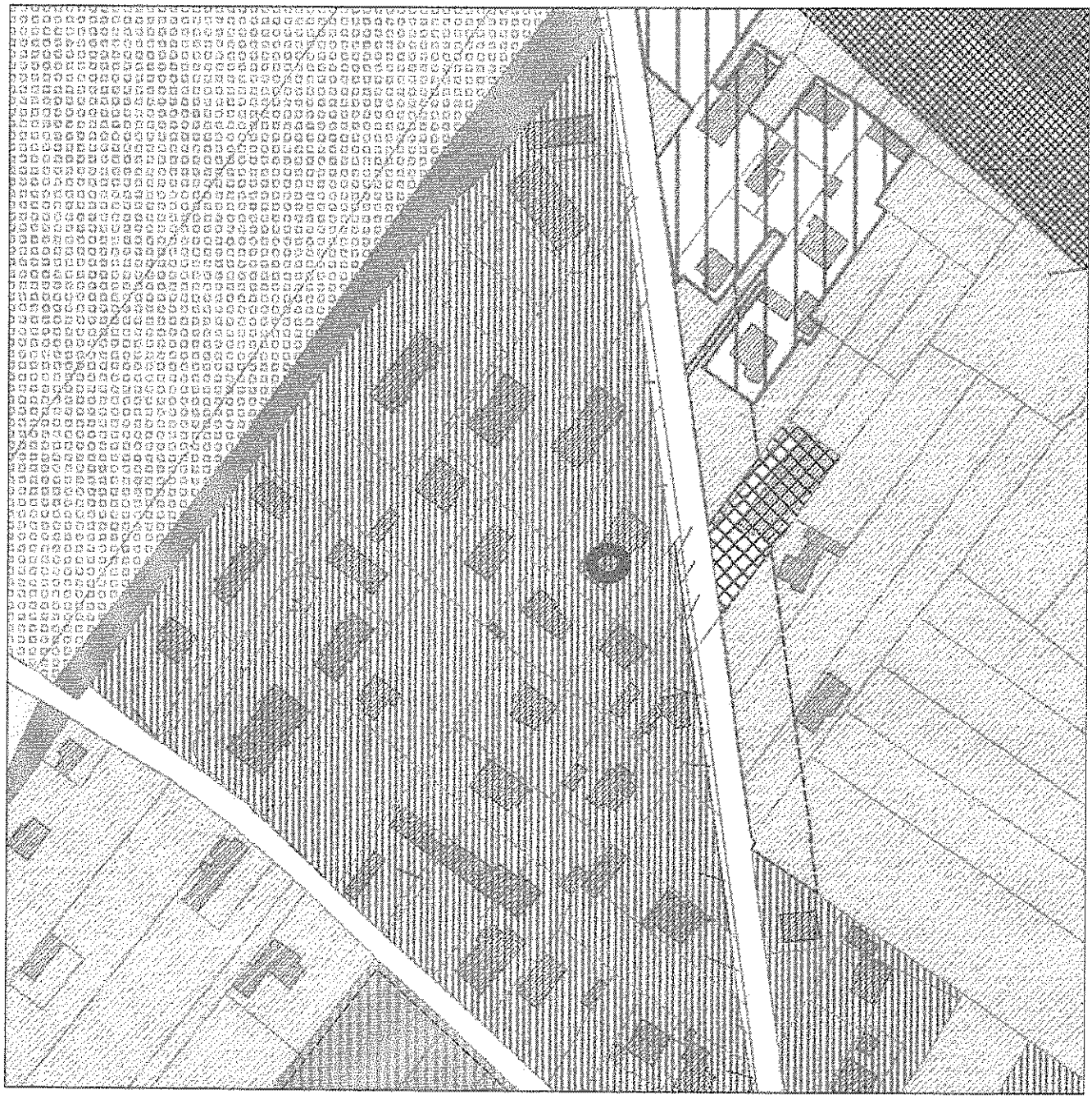
Comune: AVIANO/A
Foglio: 47

1 Particella: 1093

E.I. n° 85/2018

Evidenziazione mappale 1093 e relativi sub 5 e 10

Comune di Aviano - Estratto da P.R.G.C. - VAR. 37 - scala 1:2000



Scala: 1:2000

Legenda:

Zone V4 Verde di riserva della zona industriale di interesse comprensoriale e comunale

Zone V3 Verdi di riserva dell ambito

Zone V2 Verdi a protezione della viabilita

Zone D.5.2 - Per servizi complementari alle attivita estrattive

Zone D.6 - Per attrezzature Stradali

Zone D.3 - Per attivita industriali e artigianali esistenti - Parzialmente Compatibili

Zone D5.1 Per il Trattamento Degli Inerti

Zone C.1 Residenziali di nuovo impianto

Zone C.0 Residenziali di nuovo impianto con piano attuativo vigente

Zone B.3 Residenziali di completamento soggette a concessione convenzionata

Zone B.2 Residenziali di consolidamento e completamento estensive

Zone B.1 Residenziali di consolidamento e completamento intensive

Zona B.4 - Residenziali di completamento intensive soggette a permesso di costruire convenzionato

Zone B5 - Di trasformazione estensiva convenzionata ai margini del tessuto urbano

Zone B.6 Residenziali di Consolidamento E completamento Estensive Particolari

Zone A.4 Dell ex filanda di interesse storico soggetta a trasformazione

Zone A.2 Del nucleo centrale di interesse storico soggetta a conservazione

Zone A.1.3 Del Castello di Aviano di interesse storico soggetta a restauro

Zone A.1.2 Del Colle San Giorgio di interesse storico soggetta a restauro

Zone A.1.1 Di Villa Policreti di interesse storico soggette a restauro

Simboli PRG

Regione autonoma Friuli Venezia Giulia

comune di aviano

PRGC

piano regolatore generale comunale

variante 81

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

testo risultante dalle modifiche, stralci ed integrazioni, operati con la variante 81 al PRGC come definitivamente approvata

progettista: Arch. De Mattio Michele
Settore Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica

testo aggiornato novembre 2018

...omissis...

Art. 37 - Zona A.4 - dell'ex filanda, di interesse storico soggetta a trasformazione *27*
CAPO III 28
ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO 28
Art. 38 - Zone B - Disposizioni generali *28*
Art. 39 - Zone B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive *29*
Art. 40 - Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive *29*
Art. 41 - Zone B.3 - residenziali di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato *30*
Art. 41 bis - Zone B.4 - residenziali di completamento intensive soggette a permesso di costruire convenzionato *30*
Art. 41 ter - Zone B.5 - di trasformazione estensiva convenzionata ai margini del tessuto urbano *31*
Art. 41 quater - Zone B.6 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive particolari *32*
CAPO IV 33
ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO 33
Art. 42 - Zone C - Disposizioni generali *33*
Art. 43 - Zone C.0 - Residenziali di nuovo impianto con Piano Attuativo Vigente *34*
Art. 44 - Zone C.1 - residenziali di nuovo impianto *35*
Art. 45 - Stralciato *36*
CAPO V 37
ZONE D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI 37
Art. 46 - Zone D - Disposizioni generali *37*
Art. 47 - Zone D.2.1 - industriali di interesse comprensoriale e comunale *38*
Art. 48 - Zona D.2.2 - per il trattamento dei rifiuti solidi urbani di interesse comprensoriale *39*
Art. 49 - Zone D.3 - per attività industriali e artigianali esistenti *39*
Art. 50 - Zone D.4 - per attività estrattive di inerti *40*
Art. 50 bis - Zona D.5.1 - per il trattamento degli inerti *40*
Art. 50 ter - Zone D.5.2 - per servizi complementari alle attività estrattive *41*
Art. 50 quater - Zone D.6 - per attrezzature stradali *42*
CAPO VI 43
ZONE E - AGRICOLE E FORESTALI 43
Art. 51 - Zone E – Disposizioni generali *43*
Art. 52 - Zona E.1 - di alta montagna *46*
Art. 53 - Zone E.2.1 - boschive di interesse produttivo *47*
Art. 54 - Zone E.2.2 - boschive di interesse paesaggistico *47*
Art. 55 - Zone E.3.1 - silvo-zootecniche delle malghe *48*
Art. 56 - Zone E.3.2 - silvo-zootecniche dei versanti *49*
Art. 57 - Zone E.4.1 – di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità *49*
Art. 58 - Zone E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello *51*
Art. 59 - Zone E.4.3 - di interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna *53*
Art. 60 - Zone E.4.4 - di interesse agricolo-paesaggistico particolari *55*
Art. 61 - Zone E.5 - di preminente interesse agricolo *55*
Art. 61-bis - Zone E.6 - di preminente interesse agricolo ad elevato disturbo acustico. *57*
CAPO VII 58
ZONE F - DI INTERESSE AMBIENTALE 58
Art. 62 - Zone F - Disposizioni generali *58*
Art. 63 - Zone F.4.1 - di interesse ambientale dei colli *58*

...omissis...

Prescrizioni particolari
6. I box in lamiera non sono consentiti.
7. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate. La realizzazione di nuove recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono consentite di norma recinzioni di altezza massima di 1,8 m, con muretti intonacati o in pietrame a vista, reti o elementi metallici anche mascherati da siepi arbustive o specie rampicanti.

Sottozone
8. Le zone B sono articolate nelle seguenti sottozone:
B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive;
B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive;
B.3 - residenziali di completamento soggette a piano attuativo;
B.4 - residenziali di completamento intensive soggette a permesso di costruire convenzionato;
B.5 - zone di trasformazione estensiva convenzionata ai margini del tessuto urbano;
B.6 - residenziali di consolidamento e completamento estensive particolari.

Art. 39 - Zone B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive

Definizione e finalità
1. Sono costituite da aree centrali, a destinazione prevalentemente residenziale, totalmente edificate in modo intensivo e da aree parzialmente edificate che si prestano ad una trasformazione edilizia di carattere intensivo.

Parametri edificatori
2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:
If: 2,5 mc/mq
N. max piani: 4
Dc: 5 m o a confine in caso di contiguità
Ds: 5 m o in allineamento sugli edifici esistenti.

Art. 40 - Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive

Definizione e finalità
1. Sono costituite da aree di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo.

Parametri edificatori
2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:
If: 1,0 mc/mq;
N. max piani: 3
Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o a minor distanza previa convenzione con il confinante
Ds: 5 m

Prescrizioni particolari
3. Per il punto di variante n. 14 (della relazione geologica della variante n. 71 al P.R.G.C.) ricadente in aree a pericolosità idraulica P.1, per le nuove edificazioni viene esclusa la realizzazione di vani interrati o seminterrati, e il piano di calpestio del piano terra dovrà essere posto in condizioni di sicurezza in funzione dello spessore di lama d'acqua atteso.
4. Per le aree già soggette a piano attuativo e riclassificate con la Variante n. 79 al PRGC in questa zona omogenea, dalla data di entrata in vigore di tale Variante non trovano più applicazione tutte le previsioni grafiche e normative contenute nel piano attuativo medesimo.

...omissis...

C O M U N E D I A V I A N O

PROVINCIA DI PORDENONE

Rep. 23202/ Prot. 23841 Aviano 27 Novembre 2018

Oggetto: Richiesta certificato d'insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della Legge 47/1985.
Immobile censito in catasto terreni del Comune di Aviano alla Sez. A FG. 47 Map. 1093 sub 5 e 10 – Esecuzione Immobiliare n. 85/18 Tribunale di Pordenone.

Egr. Dott. Arch.
GIANNELLI ALDO
PORDENONE

e- mail info@aldogiannelli.com

Con riferimento alla Sua richiesta registrata al prot. n. 23202/22.11.2018 tesa ad ottenere il rilascio della certificazione d' insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della L. 47/1985 attestante la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, si comunica che la vigente normativa in materia *(art.46 del D.P.R. 380/2001, il cui art.136 ha abrogato l'art.17 della L. 47/1985 – art.41 della L. 47/1985 ancora vigente)* prevede il rilascio di una certificazione che **attesti l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi di legge** .

Dovrà esser effettuato un versamento di € 15,00 per diritti di segreteria sul conto corrente postale n. 12549598 intestato a Servizio Tesoreria del Comune di Aviano o con bonifico sul c/c bancario con le seguenti coordinate:

IT36 Q 08356 64789 000000027521 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE FILIALE AVIANO .

L'addove dalla documentazione d'archivio non risulti quanto richiesto, l'ufficio rilascia solamente copia conforme all'originale della richiesta dopo un mese di deposito.

Distinti saluti .

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE E COMMERCIO
(MACOR SANDRO)

C O M U N E D I A V I A N O

PROVINCIA DI PORDENONE

Responsabile del Settore Gestione Territorio Ambiente e Commercio : Ing. Sandro Macor (tel. 0434 666543)
Responsabile del procedimento: Geom. Boschian Boschin Silvana (tel. 0434 666509)
Incaricata del procedimento: Paronuzzi Nilla (0434 666540)
Orari di ricevimento del pubblico del Settore Gestione del Territorio
Lunedì - dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 16.45 alle ore 17.45
Martedì - dalle ore 8.45 alle ore 13.30
Mercoledì - dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 16.45 alle ore 17.45
Giovedì - dalle ore 10.00 alle ore 12.30
Venerdì - dalle ore 10.00 alle ore 12.30
e-mail: urbanistica@comune.aviano.pn.it

Ai sensi dell'art. 13 del Dlg 196/2003 la informiamo che i Suoi dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici per finalità strettamente connesse alle attività istituzionali. Titolare del trattamento è il Comune di Aviano, Piazza Matteotti n.1 Aviano (PN) . Per l'esercizio dei diritti previsti all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 è possibile contattare il Comune di Aviano.

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494–fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ÀRCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

PORDENONE, Lì 16.11.2018

COMUNE DI AVIANO
22 NOV. 2018
23202

All'Ill.mo Sig. Sindaco
Del Comune di AVIANO

OGGETTO: **RICHIESTA** di **Certificato d'Insussistenza di Provvedimenti Sanzionatori** in riferimento all'*Esecuzione Immobiliare n° 85/18* del Tribunale di Pordenone

Il sottoscritto Arch. *Aldo Giannelli*, quale **CTU** incaricato del Procedimento d'**E.I.** in oggetto da parte dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa *Roberta Bolzoni*,

CHIEDE

l'ottenimento del documento indicato in oggetto, precisando che lo stesso gli venga rilasciato **esen bollo**, ai sensi dell'Art. 18 - DPR 115 - 30.05.2002, in riferimento al fabbricato censito in questo comune ai seguenti:

FG 47 mapp. 1093 sub 5 e 10

Distintamente ringrazia e porge distinti saluti.

COMUNE DI AVIANO
Provincia di Pordenone
In presenza di più copie, compilate da n° 1
legali, è conforme all'originale agli atti d'ufficio
e si rilascia ai sensi della vigente normativa
in materia.
Dalla Sede Comunale, li 24 DIC

[redacted]

COMUNE DI AVIANO
DIRITTI DI SEGRETERIA
Ufficio Urbanistica - Ed. Privata
Riscossi € 0,52
IL FUNZIONARIO

cod.fisc. GNN LDA 54S05 G888 part.iva 00264460932