
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **307/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Buodo - Barco - Pravidomini (PN) - 33076

Descrizione zona: L'immobile si trova nella zona residenziale della frazione di Barco

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

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

-foglio 11, particella 497, subalterno 1, indirizzo Via A.Buodo, piano T, comune Pravidomini, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, superficie 71, rendita € 298,25

-foglio 11, particella 497, subalterno 9, indirizzo Via A.Buodo, piano S1, comune Pravidomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 29, rendita € 45,86

2. Possesso

Bene: via Buodo - Barco - Pravidomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Buodo - Barco - Pravidomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Buodo - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo Spa, Banca Intesa spa

5. Comproprietari

Beni: via Buodo - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Buodo - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Buodo - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Buodo - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 44.355,00

Beni in **Pravisdomini (PN)**
Frazione **Barco**
via Buodo

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Barco, via Buodo

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nata in [redacted]

[redacted] nato in [redacted]

c.f. [redacted]

c.f. [redacted]

foglio 11, particella 497, subalterno 1, indirizzo Via A.Buodo, piano T, comune
Pravisdomini, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie 71, rendita € 298,25

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto si sono trovate difformità tra lo stato di fatto e l'accatastamento e precisamente nel locale cucina-soggiorno è stato creato uno spazio aperto sotto il vano scale comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona residenziale della frazione di Barco

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Laterza Vitantonio in data 02/03/2005 ai nn. 18413/2302; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2005 ai nn. 5531/1181; Importo ipoteca: € 159.750,00; Importo capitale: € 106.5000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 13/11/2017 ai nn. 3654 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2017 ai nn. 16498/11351.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (All.3)

Avvertenze ulteriori: Non è presente un amministratore di condominio, le spese comuni vengono gestite da uno dei proprietari dello stabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria ante ventennio al 15/11/1995.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/11/1995 al 15/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 15/11/1995, ai nn. 26450; trascritto a Pordenone, in data 17/11/1995, ai nn. 12827/9569.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/03/2002 al 02/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Talice Paolo, in data 15/03/2002, ai nn. 52577; trascritto a Pordenone, in data 27/03/2002, ai nn. 5365/3922.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Laterna Vitantonio, in data 02/03/2005, ai nn. 18412/2301; trascritto a Pordenone, in data 01/04/2005, ai nn. 5530/3646.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale n. 8 alloggi
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 08/07/2002 al n. di prot. 3318
 NOTE: Concessione in variante n. 3501 del 09-08-2004

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Vista la comunicazione del comune di Pravidomini (All.2) in cui si da atto che la documentazione edilizia riguardante l'immobile è stata posta sotto sequestro degli organi giudiziari, si consiglia ai futuri interessati all'acquisto di verificare preventivamente presso l'ufficio tecnico se nel frattempo le pratiche siano nuovamente disponibili.

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

Strumento urbanistico Approvato:	p.r.g.
In forza della delibera:	n. 25 del 31/07/2017
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi nta (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 NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: In quanto non è stato possibile accedere alla documentazione presentata in comune di Pravidomini (All.2)

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di edificio costituito da otto abitazioni, posto su quattro piani, di cui tre fuori terra e uno scantinato, con uno scoperto pertinenziale adibito a verde-giardino (foto 1-2-3-4). L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra accessibile direttamente dalla via pubblica tramite la corte interna.

Distribuzione interna:

Con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali (All. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna (All.5), si espone quanto segue:
 Il piano terra, dell'altezza utile di mt. 2.52 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa

mq. 68,00 destinati alla residenza, si accede tramite un portico (foto 5), al soggiorno-cucina (foto 6-7), al disimpegno (foto 9), al bagno (foto 14) e alle due camere (foto 10-12-13).

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente abitata dalla famiglia degli esecutati, presenta condizioni di buono stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri/setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde con struttura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e finteggiate di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buon stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano terra	sup reale lorda	1,00	68,00	€ 600,00
Portico piano terra	sup reale lorda	0,33	2,97	€ 600,00

70,97

Accessori:

A1. Autorimessa Il garage è posto al piano scantinato dell'edificio.
Sviluppa una superficie complessiva di **25,96** mq circa
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 9.600,00

intestazione catastale:

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

**foglio 11, particella 497, subalterno 9, indirizzo via A.Buodo, piano S1,
comune Pravidomini, categoria C/6, classe 2, cons. 24 mq, rendita €
45,86**

Note: Il piano scantinato dell'altezza utile di mt. 2.22 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 32 circa destinati ad autorimessa (foto 17-18). Il garage si accede tramite la scala esterna comune (foto 15) e il disimpegno comune (foto 16)

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.

Traffandosi di un'unica abitazione con la sua pertinenza, 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 Pravidomini.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.582,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	68,00	€ 600,00	€ 40.800,00
Portico	2,97	€ 600,00	€ 1.782,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.582,00
Valore Corpo	€ 42.582,00
Valore Accessori	€ 9.600,00
Valore complessivo intero	€ 52.182,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.182,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	70,97	€ 52.182,00	€ 52.182,00

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%)	€ 7.827,30
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:	€ 44.354,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 44.355,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti catastali, estratto e n.f.a. P.R.G.;
- ALL. 2** - Dichiarazione di insussistenza di contratti di locazione in corso e certificazioni comunali;
- ALL. 3** - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 18 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Elaborato planimetrico;
- ALL. 6** - Atto di provenienza;
- ALL. 7** - Verbale di accesso;

Azzano Decimo 13/09/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.ma G. E. Dott.ssa Roberta BOLZONI

E.I. n. 307/2017

ALLEGATO 1

-Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e delle NTA.



N=15300

Comune PRAVISMOMINI
 Foglio: 11
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 584,000 X 378,000 metri
 10-Lug-2018 16:16:48
 Pr. n. 1288289/2018



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2018

Data: 10/07/2018 - Ora: 16.12.59
Visura n.: T284251 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PRAVISMOMINI (Codice: H010) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

nato in C.F.

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRAVISMOMINI(Codice H010) - 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 ulteriori
1		11	497	1			A/2	2	3,5 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte** : 69 m ²	Euro 298,25	Dati derivanti da VIA ANGELO BUODO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	497	9			C/6	2	24 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 45,86	VIA ANGELO BUODO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: PN0023196/2006

Totale: vani 3,5 m² 24 Rendita: Euro 344,11

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/04/2005 Repertorio n.: 18412 Rogante: L'ATERZA VITANTONIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3646.1/2005)			

Unità immobiliari n. 2

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 10/07/2018**

Data: 10/07/2018 - Ora: 16.12.59
Visura n.: T284251 Pag: 2

Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: PRAVISO DOMINI (H010) (PN)

Foglio: 11

Particella: 497

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	11	497	1		A/2	2	3,5 vani		298,25	577.500	VIA ANGELO BUODO, Piano T
2	11	497	2		A/2	2	4 vani		340,86	660.000	VIA ANGELO BUODO, Piano T
3	11	497	3		A/2	2	4 vani		340,86	660.000	VIA ANGELO BUODO, Piano T
4	11	497	4		A/2	2	3,5 vani		298,25	577.500	VIA ANGELO BUODO, Piano T
5	11	497	5		A/2	2	4,5 vani		383,47	742.500	VIA ANGELO BUODO, Piano 1-2
6	11	497	6		A/2	2	4,5 vani		383,47	742.500	VIA ANGELO BUODO, Piano 1-2
7	11	497	7		A/2	2	4,5 vani		383,47	742.500	VIA ANGELO BUODO, Piano 1-2
8	11	497	8		A/2	2	4,5 vani		383,47	742.500	VIA ANGELO BUODO, Piano 1-2
9	11	497	9		C/6	2	24 mq		45,86	88.800	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
10	11	497	10		C/6	2	15 mq		28,66	55.500	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
11	11	497	11		C/6	2	13 mq		24,84	48.100	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
12	11	497	12		C/6	2	19 mq		36,31	70.300	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
13	11	497	13		C/6	2	19 mq		36,31	70.300	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
14	11	497	14		C/6	2	13 mq		24,84	48.100	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
15	11	497	15		C/6	2	15 mq		28,66	55.500	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
16	11	497	16		C/6	2	24 mq		45,86	88.800	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
17	11	497	17		C/2	2	4 mq		8,88	17.200	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
18	11	497	18		C/2	2	4 mq		8,88	17.200	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
19	11	497	19		C/2	2	4 mq		8,88	17.200	VIA ANGELO BUODO, Piano S1
20	11	497	20								VIA ANGELO BUODO, Piano S1
21	11	497	21								VIA ANGELO BUODO, Piano 1
22	11	497	22								VIA ANGELO BUODO, Piano T

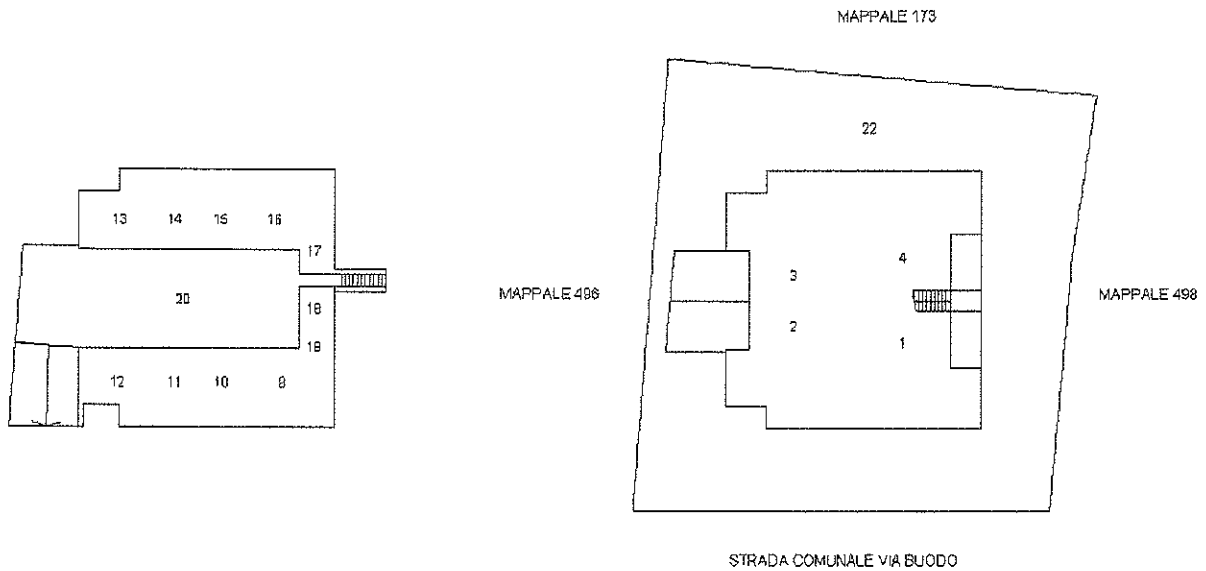
Unità immobiliari n. 22 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Battiston Andrea
Iscritto all'albo:	Periti Edili
Prov. Pordenone	N. 556

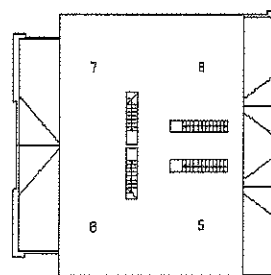
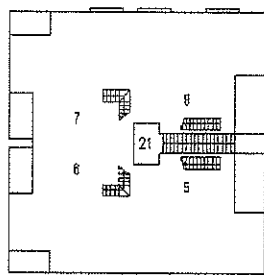
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Pravisdomini	Protocollo n. PN0023317 del 01/03/2005
Sezione: Foglio: 11 Particella: 497	Tipo Mappale n. 17665 del 16/02/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



SCANTINATO

PIANO TERRA CON CORTE



PIANO PRIMO

SECONDO PIANO



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pordenone
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PRAVISDOMINI
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PRAVISDOMINI			11	497		17665	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BUODO		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
2	VIA BUODO		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
3	VIA BUODO		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	VIA BUODO		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	VIA BUODO		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	VIA BUODO		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	VIA BUODO		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	VIA BUODO		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
10	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
11	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
12	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
13	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
14	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
15	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
16	VIA BUODO		S1			AUTORIMESSA	
17	VIA BUODO		S1			LOCALE DI DEPOSITO	
18	VIA BUODO		S1			LOCALE DI DEPOSITO	
19	VIA BUODO		S1			LOCALE DI DEPOSITO	
20			S1			BCNC A TUTTI I SUB	
21			1			BCNC AI SUB 5-6-7-8	
22			T			BCNC A TUTTI I SUB	

Unità immobiliari n. 22

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0023317 del 01/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pravisdomini

Via Angelo Buodo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 497

Subalterno: 9

Compilata da:

Battiston Andrea

Iscritto all'albo:

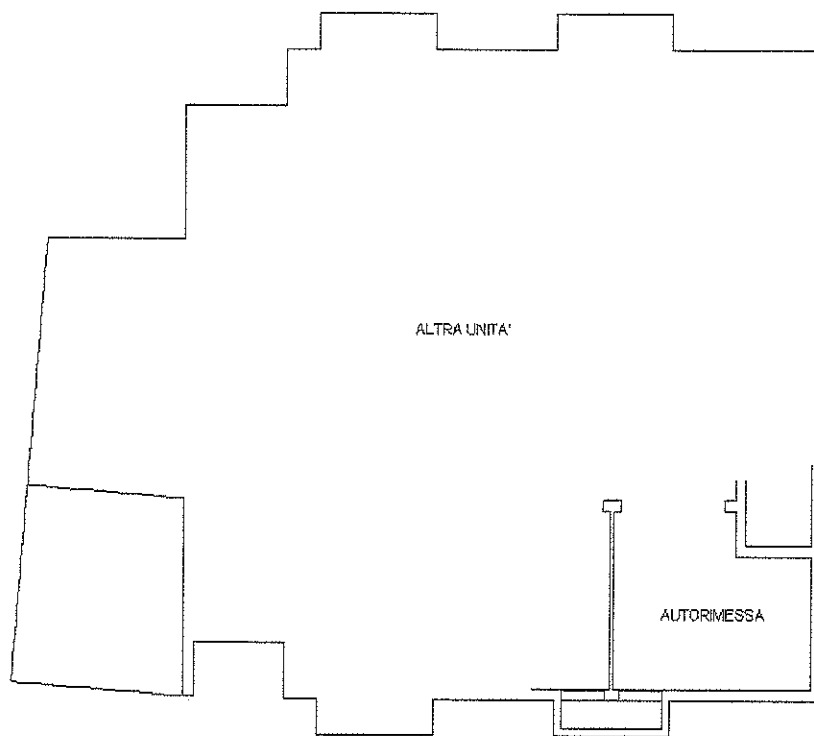
Periti Edili

Prov. Pordenone

N. 556

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO h=2.35

N



Ultima planimetria in atti

Data: 10/07/2018 - n. T291331 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2018 - Comune di PRAVISO DOMINI (H010) - < Foglio: 11 - Particella: 497 - Subalterno: 9 >
VIA ANGELO BUODO piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocello n. PN0023317 del 01/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pravisdomini

Via Angelo Buodo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 497

Subalterno: 1

Compilata da:

Battiston Andrea

Iscritto all'albo:

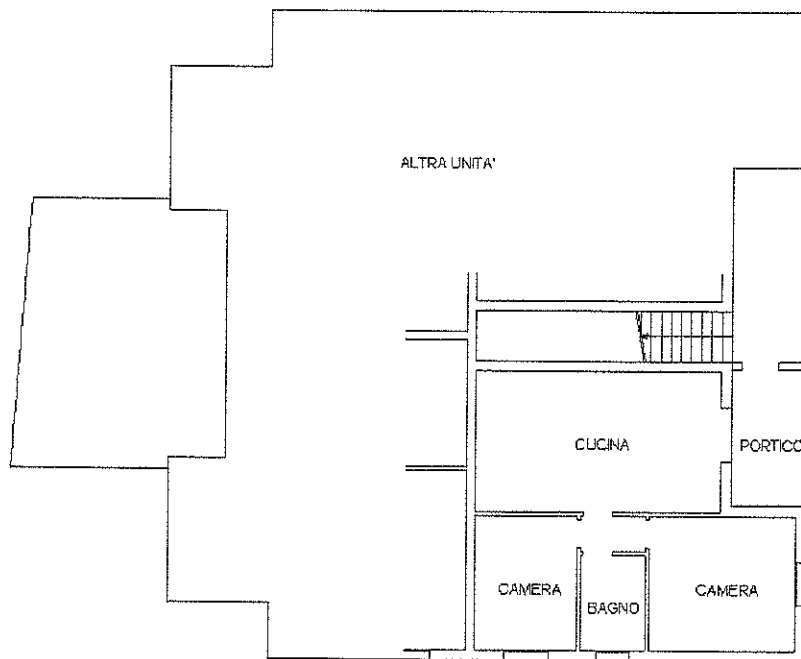
Periti Edili

Prov. Pordenone

N. 556

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA h=2.50

N



Ultima planimetria in atti

Data: 10/07/2018 - n. T291330 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ESTRATTO DEL PRG – COMUNE DI PRAVISDOMINI



LEGENDA:



Zona omogenea B3

- it massimo: 15.000 mc/ha, l'indice territoriale si applica su tutta la superficie perimetrata come zona B2 soggetta a P.R.P.C.;
- H max: 10,00 ml. e comunque non superiore all'altezza degli edifici contermini e circostanti;
- dc min: 5,00 ml.;
- df min: 10,00 ml.;
- ds: su allineamenti preesistenti;
- il parcheggio privato per la residenza ed il commercio deve garantire:
 - 2 posti auto/alloggio (di cui uno coperto),
 - il rispetto del D.P.G.R. 20.04.1995 n°0126/Pres. per il commercio;
- il P.R.P.C. dovrà contenere una previsione planivolumetrica che dimostri il rispetto e la sintonia con i caratteri tipologici e di finitura che caratterizzano l'edificato storico del centro abitato e della tradizione locale;

Negli ambiti di zona B2 contraddistinti da perimetro continuo e asterisco, sono ammesse attività di culto e di assistenza (Centro di Solidarietà "I Compagni di Emaus" Onlus) e valgono le norme edilizie delle zone B2.

Alla dismissione di tali attività si applicano le destinazioni d'uso di zona B2.

In tutte le zone B2 sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq.

Nel caso di nuovo insediamento o ampliamento di attività commerciali che richiedano cambio di destinazione d'uso da diversa categoria in commerciale e/o interventi edilizi, è fatto obbligo che la D.I.A. o la richiesta del titolo abilitativo edilizio contenga tutte le informazioni dimensionali, funzionali, sull'assolvimento dello standard e per costruire, a cura e spese degli interessati all'intervento, le eventuali opere sulla viabilità che si rendono necessarie per dare una accessibilità in sicurezza; in tale caso il progetto sarà corredato da convenzione. Per le dotazioni a parcheggio valgono disposizioni di cui all'art. 28 delle Disposizioni normative del Piano di settore e del Regolamento per il commercio.

- **zona omogenea B3** costituita dalle aree di recente formazione poste in prossimità dei nuclei urbani e caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a destinazione residenziale.

In tali zone di P.R.G.C. si applicano le possibilità di intervento di cui al punto a) o in alternativa quelle previste al successivo punto b):

a) intervento diretto:

- if max: 1 mc./mq.;
- Q max: 0,40 mq./mq. ;
- H max: 8,50 ml;
- ds: su allineamenti preesistenti ;

- dc min.: 5,00 ml. ;
- df min.: 10,00 ml..
- tipologia edilizia: casa isolata, binata, a schiera;
- parcheggi: 2 posti auto/alloggio (di cui uno coperto);

b) intervento indiretto da attuarsi tramite P.R.P.C. di iniziativa privata convenzionato:

- it max: 15.000 mc./ha ;
- Q max: 0,40 mq./mq. ;
- H max: 8,50 ml. ;
- ds: su allineamenti preesistenti ;
- dc : minimo 5,00 ml. e comunque pari all'altezza dei rispettivi fronti del fabbricato dal confine interessato;
- df min.: 10,00 ml.;
- tipologia edilizia: casa isolata, binata, a schiera, in linea;
- parcheggio: l'intervento dovrà prevedere a carico del lotto di minima:
 - 2 posti auto (di cui uno coperto) per alloggio;
 - 3 mq ogni 100 mc, per parcheggio di relazione.

Per l'edilizia esistente, oltre che interventi di manutenzione, sono ammessi interventi di ristrutturazione per il recupero della volumetria esistente e comunque nel rispetto delle altre norme operative per la zona omogenea B.

Nella zona B3 di via Blessaglia lato ovest, negli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo di rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dal confine sud di zona.

Per le zone B3 nelle quali la zonizzazione del P.R.G.C. individua con apposito perimetro a punto e tratto un ambito assoggettato a P.R.P.C., valgono gli indici (eccetto indice territoriale e tipologia edilizia) e le norme di cui al punto b) che precede, e le seguenti prescrizioni specifiche:

- l'indice di edificabilità territoriale è fissato in 10.000 mc/ha;
- zona B3 a Barco in via di Sotto:
 - tipologia edilizia ammessa: casa isolata, binata, a schiera;
 - possibilità di un'unica viabilità di accesso da via di Sotto, con divieto di accessi diretti ai lotti dalla via medesima;
 - obbligo di realizzare una barriera verde arborata verso la zona agricola;
- zona B3 nel Capoluogo in via del Donatore:
 - tipologia edilizia ammessa: casa isolata, binata, a schiera;
 - possibilità di un'unica viabilità a servizio dei lotti con accesso da via del Donatore, con divieto di accessi diretti ai lotti dalla strada stessa;
 - obbligo di realizzare una barriera verde arborata lungo i lati nord ed ovest a confine con la zona agricola;

- zona B3 nel Capoluogo in via Villa - via Villanova:

- obbligo di realizzare una barriera verde arborata lungo i lati a confine con la zona omogenea A;
- dovrà essere prevista un'unica viabilità di accesso da via Villanova, con divieto di accessi diretti ai lotti dalla stessa via;
- la tipologia edilizia deve essere in sintonia con quella di zona A; dovranno essere impiegati materiali e finiture propri della tradizione locale e caratterizzanti il nucleo storico.

Si allegano alle presenti N.T.A. degli schemi azzonativi di massima, i cui contenuti assumono valore indicativo e non vincolante.

Nelle zone omogenee B3 sono ammesse attività commerciali di vicinato.

Per le dotazioni a parcheggio valgono disposizioni di cui all'art. 28 delle Disposizioni normative del Piano di settore e del Regolamento per il commercio.

Per la zona omogenea B3 evidenziata con perimetro continuo a tratto e asterisco valgono le norme di zona omogenea B3 previgenti alla variante 21.

Per la zona omogenea B3 individuata con perimetro tratteggiato e doppio asterisco la tipologia edilizia realizzabile è casa isolata o binata e valgono gli indici edificatori di cui al punto a).

Per i nuovi interventi dovrà essere dimostrata la soluzione in merito agli allacciamenti alle reti infrastrutturali e all'accessibilità, garantita tramite strada indipendente o dalla viabilità privata, previa autorizzazione dei proprietari della stessa.

- **zona omogenea B4** costituita dalle aree di recente formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici in prevalenza unifamiliari a destinazione residenziale, dalla bassa densità fondiaria, dalla posizione periferica.

In tali zone il P.R.G.C. si attua tramite intervento diretto e con i seguenti indici:

- | | |
|-----------------------|---|
| - if max: | 0,80 mc./mq.; |
| - Q max: | 0,40 mq./mq. ; |
| - H max: | 6,50 ml. ; |
| - ds: | su allineamenti preesistenti ; |
| - dc min.: | 5,00 ml. ; |
| - df min.: | 10,00 ml; |
| - tipologia edilizia: | casa isolata, binata, o casa a schiera per massimo 4 unità abitative. |

Al fine di garantire un idoneo standard infrastrutturale, si prescrive, per le zone omogenee B4, quanto segue:

- nella realizzazione di nuove recinzioni o nel rifacimento di quelle esistenti è fatto obbligo di rispettare la distanza minima di metri 3,00 dal ciglio stradale;
- nel caso di realizzazione di nuovi alloggi e di recinzioni è fatto obbligo di ricavare superfici a parcheggio nella misura di n. 2 posti macchina/alloggio,

Per tutte le zone B valgono le seguenti disposizioni:

- a) nelle aree soggette ad un intervento diretto, quando si rileva la mancanza di adeguate opere infrastrutturali e/o la necessità di una definizione planivolumetrica dell'intervento, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio all'approvazione di uno strumento attuativo (P.R.P.C. di iniziativa privata) e per l'attuazione valgono i parametri d'intervento precedentemente fissati per ogni singola zona ed il seguente: parcheggio: 3 mq./100 mc.
Nelle aree soggette ad intervento diretto per nuova costruzione di edifici plurifamiliari/a schiera (più di 2 alloggi) è fatto obbligo di dotarsi di un ulteriore standard per parcheggio di relazione pari a 3 mq/100mc.
- b) è ammessa l'edificazione a confine:
- in aderenza a preesistente edificio e per la parte senza finestre;
 - nel caso di convenzioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.
- c) in tutte le zone B, per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti, finestre e pareti di edifici antistanti e sono esclusi dal computo gli edifici accessori alla residenza con altezza fino a mt. 3,00.
- d) nel caso di nuova realizzazione di esercizi commerciali valgono le disposizioni di cui all'art. 21 del D.P.G.R. 23.03.2007 n°069/Pres. e dell'art. 28 delle Disposizioni normative del Piano di settore e del Regolamento per il commercio; per il genere non alimentare a basso impatto lo standard a parcheggio è ridotto del 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 21 del Decreto solo nelle zone A e B1 stabilite dalle presenti norme tecniche di attuazione e dalle specifiche disposizioni di settore (P.d.S. e regolamento);
- e) per gli interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia è sempre consentito il recupero della volumetria esistente anche se superiore all'indice consentito ed è altresì ammessa e per una sola volta una integrazione volumetrica di 150 mc. (all'entrata in vigore della presente variante) per ogni unità immobiliare per comprovate necessità igienico-funzionali
- f) è ammesso derogare alla distanza di mt.5,00 dai confini nel caso di sopraelevazioni di parti di fabbricato per una volumetria non superiore a mc 150 e sono comunque valide le norme riferite alla distanza tra fabbricati e quelle del Codice Civile;
- g) le attività esclusivamente o prevalentemente commerciali, artigianali esistenti nella zona B e incompatibili con le destinazioni residenziali, in attesa di interventi conformi alle norme di zona ed ai rapporti tra previsioni commerciali/artigianali e residenza, possono mantenere la destinazione esistente. Interventi di ristrutturazione, potranno essere concessi solo se orientati a perseguire, anche parzialmente, le finalità generali dettate dalle presenti norme;
- h) non sono ammessi nuovi alloggi tipo monolocale e l'unità abitativa minima (40 mq di sup. utile) dovrà essere composta:
- da almeno due locali abitabili (soggiorno/cucina e camera), con vano cottura indipendente,
 - da un servizio igienico completo (lavabo, bidet, WC, doccia o vasca); il locale igienico non potrà comunicare direttamente con i locali soggiorno e cucina;
 - da un locale ripostiglio/lavanderia.

Valgono le norme sulle altezze e le superfici minime previste dalla vigente legislazione in merito ai requisiti igienico sanitari delle abitazioni.

Nel caso di edifici multialloggio è ammesso realizzare al massimo 1 unità abitativa minima (40 mq sup. utile) ogni due alloggi di dimensioni medio-grandi (oltre i 65 mq) e tale rapporto si calcola in difetto;

- i) le case in linea potranno essere composte al massimo da 2 alloggi per piano, come da disposizioni di cui all'art. 9 delle presenti norme; l'eventuale piano sottotetto non potrà essere utilizzato per realizzare unità abitative autonome.