STUDIO TECNICO
Arch. TAIARIOL RAFFAELE Tel. 0434/783129 Fax. 0434/783200
Via Gemona 2, 33077 SACILE (PN) e-mail: archigeo4@gmail.com
CODICE FISCALE TRL RFL 70L25 F770M PARTITA IVA 01368390934

COMUNE DI ANDREIS PROVINCIA DI PORDENONE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ANDREIS (PN), LOCALITÀ ALCHEDA, VIA ALCHEDA E DISTINTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO TERRITORIO DI PORDENONE AL FOGLIO 08, MAPPALI 18 – 116 – 118.

P E R I Z I A D I S T I M A

FALLIMENTO N. 38/07 DEL 19/12/2007

C U R A T O R E FALLIMENTARE: **FRANCESCO PAOLIN** DOTT. COMMERCIALISTA, CON STUDIO IN PASIANO DI PORDENONE (PN), VIA TAIARIOL N. 7.

DITTA:

ALLEGATI:
ESTRATTO DI MAPPA;
ESTRATTO DI P.R.G.C.;
ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
VISURE AL CATASTO TERRENI;
VISURE AL CATASTO EDILIZIO URBANO (C.E.U.);
COPIA SCHEDA CATASTALE;
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

PREMESSA

Il sottoscritto **RAFFAELE Architetto TAIARIOL**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PORDENONE con posizione n° 428, con studio in SACILE (PN), Via Gemona 2, stimatore dei beni immobili nella procedura di "Fallimento [redacted]", con sentenza di fallimento del Tribunale di PORDENONE n. 38/07 DEL 19/12/2007, su incarico ricevuto dal Dott. Commercialista FRANCESCO PAOLIN, con studio in PASIANO DI PORDENONE (PN), Via Taiariol n. 7,

PRESENTA
LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

inerente ai beni immobili siti in Comune di ANDREIS (PN), Località ALCHEDA, Via Alcheda e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE al Foglio 08, Mappali 18 – 116 – 118.

Al fine di emettere un corretto giudizio di stima, sono stati effettuati diversi sopralluoghi decorsi dall'anno 2008, conclusi con l'ultimo sopralluogo del 02/04/2014.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Si ritiene pertanto opportuno ricercare tale valore per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona, congruamente rapportati al tipo di costruzione, da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, nonché il presumibile realizzo sulla base delle esperienze in materia di compravendita della zona, rapportate alle possibilità dei promittenti acquirenti.

La relazione di stima si sviluppa in più parti: alla seguente parte generale in cui vengono analizzati gli estremi catastali, gli accertamenti edilizi, urbanistici e di provenienza, nonché le caratteristiche di zona, dei luoghi e dell'aria, si allegano

le tre parti relative alla valutazione di stima di ogni singola unità immobiliare, rispettivamente:

- Foglio 08 Mappale 18: fabbricato principale (abitazione);
- Foglio 08 Mappale 116: lotto di terreno adiacente al fabbricato principale;
- Foglio 08 Mappale 118: annesso alla residenza (accessorio) e relativa area pertinenziale;

Il valore di stima viene così determinato: prezzo per metro quadrato di superficie convenzionale, data dalla somma delle superfici commerciali (superfici lorde, comprese le murature) moltiplicato per un coefficiente pari al 100% per quanto riguarda le superfici residenziali, al 30% per le superfici dei portici, terrazze e soffitta.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE, in Comune di ANDREIS, si trova iscritta la ditta:

La ditta intestataria risulta proprietaria per l'intero degli immobili di seguito elencati:

CATASTO EDILIZIO URBANO:

Foglio 08 Mappale 18

Indirizzo: Via Alcheda n. 19, Piano T – 1 – 2;

Categoria: A/5, Classe 2, Consistenza 3 vani;

Rendita Catastale: Euro 85,22

CATASTO TERRENI:

Foglio 08 Mappale 116

Qualità: Prato, Classe 2, Superficie catastale mq. 340,00;

Reddito domenicale: Euro 0,35 - Reddito agrario: Euro 0,25

Foglio 08 Mappale 118

Fabbricato rurale, Superficie mq. 120,00

ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

La costruzione di fabbricati oggetto di stima è iniziata in data antecedente il 01/09/1967. In merito non si trovano pratiche edilizie relative ad interventi sui fabbricati oggetto di stima.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di ANDREIS, destina l'area sopra citata a "Zona A: di interesse storico – ambientale". Di seguito si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di ANDREIS riferite alle "Zone A".

PROVENIENZA

I beni sopra descritti sono pervenuti all'attuale ditta intestataria attraverso i seguenti atti:

- Beni immobili censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE, al Foglio 8, Mappale 18:
  Istrumento (atto pubblico), del 07/02/1997, Voltura n. 1605 .1/1997 in atti dal 12/11/1998, Repertorio n.: 150096, Rogante: MARZONA CESARE, Sede: SPILIMBERGO, Registrazione: COMPRAVENDITA;
- Beni immobili censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE, al Foglio 8, Mappale 116 e 118:
  Istrumento (atto pubblico), del 07/02/1997, Voltura n. 1332 .1/1997 in atti dal 12/11/1998, Repertorio n.: 150096, Rogante: MARZONA CESARE, Sede: SPILIMBERGO;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati nel Comune di ANDREIS, in Località ALCHEDA, in Via Alcheda e distano dal centro abitato del Comune circa 3,5 chilometri.

L'area circostante è principalmente montuosa e caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale a bassa densità abitativa.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto di stima sono due fabbricati costruiti anteriormente al 1967 e destinati uno a civile abitazione e l'altro a annesso alla residenza.

Il fabbricato ad uso civile abitazione (mappale 18), è disposto su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto) mentre l'annesso, edificato

sul mappale 118, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e primo) e non risulta essere ancora censito al Catasto dei Fabbricati.

I fabbricati corrispondono alla tipologia tradizionale caratteristica della zona infatti, trattasi di un complesso edilizio in linea del tipo a ballatoio dal semplice schema distributivo verticale, con la scala esterna che collega i vari livelli.

L'abitazione residenziale è così organizzato:

- Piano Terra: un vano destinato a cucina/pranzo;
- Piano Primo: una camera e un bagno collegati da un disimpegno;
- Piano Secondo: una camera;
- Piano Sottotetto: soffitta;

L'annesso alla residenza è così organizzato:

- Piano Terra: vano accessorio utilizzato come ricovero attrezzi e legnaia , con ampio accesso dall'esterno.
- Piano Primo: vano accessorio (ex fienile) utilizzato come deposito.

Non esiste alcun collegamento tra i livelli, ai quali si può accedere dall'esterno con una scala a pioli in caso di necessità.

I fabbricati oggetto di stima risultano censiti, come evidenziato in precedenza, su due particelle distinte (mappale 18 e mappale 118).

A servizio del fabbricato principale (mappale 18) insiste un'area adiacente sul retro del medesimo, censita al mappale 116, caratterizzata da un terreno avente un andamento particolarmente ripido lungo il pendio della vallata. Il lotto risulta adibito a prato stabile per tutta la sua superficie.

Il fabbricato rurale censito al mappale 118 possiede un'area di pertinenza di forma geometrica irregolare.

Gli immobili sono raggiungibili da Via Alcheda attraverso un percorso pedonale.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE, DELLE FINITURE E DELLE COMPONENTI IMPIANTISTICHE:

Le modalità costruttive, le finiture e le componenti tecnologiche dei fabbricati si possono così riassumere:

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE:

Foglio 08 Mappale 18

- Murature perimetrali in pietra, di cui tre isolate (lato nord, ovest e est), e una

confinante con un'altra proprietà (mappale 119);

- Solai interpiano in legno per i piani primo e secondo, in legno con sovrastante strato di massetto per il piano terzo;
- Copertura a due falde in legno con sovrastante copertura in coppi;
- Grondaie in lamiera di ferro;
- Scala in pietra di collegamento dal piano terra al primo, in legno per gli altri piani;
- I ballatoi distributivi tra i vari livelli sono in legno con parapetto in tavole di legno;
- I pavimenti sono in piastrelle di ceramica al piano terra e nel bagno, mentre le camere del piano primo e secondo sono in tavole di legno. Il pavimento del piano terzo ha una finitura in massetto di calcestruzzo.
- Le pareti sono intonacate, tinteggiate a tempera su tutti i locali ad esclusione del vano soffitta;
- Il fronte principale del fabbricato è intonacato, mentre la parete a nord ed a ovest sono in sasso grossolanamente fugato con malta bastarda;
- Tutti gli infissi esterni sono in legno e muniti di scuri in legno;
- I serramenti interni sono in legno;
- L'edificio è completo di impianto idrico ed elettrico;

ANNESSO ALLA RESIDENZA – ACCESSORIO:

Foglio 08 Mappale 118

- Murature perimetrali in pietra, di cui tre isolate (lato nord, ovest e est), e una confinante con un'altra proprietà (mappale 120);
- Solaio al piano terra in calcestruzzo tirato a staggia e solaio interpiano in latero-cemento con sovrastante massetto tirato a staggia;
- Copertura a due falde in legno con sovrastante copertura in coppi;
- Grondaie in lamiera di ferro;
- Si rileva l'assenza di serramenti sia interni che esterni;
- Il fabbricato è privo di impianti tecnologici.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE:

Foglio 08 Mappale 18

L'abitazione principale si trova in un discreto stato di conservazione ma, a seguito di un'indagine visiva sul luogo, si sono riscontrati alcuni problemi di carattere manutentivo e conservativo.
Infatti, nel fabbricato principale (abitazione), si rilevano delle infiltrazioni d'acqua al piano terra, derivanti dal terreno a ridosso del prospetto nord e ovest. Nella parete interna, sul prospetto nord, al piano primo e secondo si evidenziano aloni di umidità.
Il tetto presenta lo scivolamento di alcuni coppi del manto di copertura, pertanto la soffitta e soggetta a tutti gli eventi atmosferici (pioggia, neve, vento, ecc.).
Si desume pertanto che il fabbricato abbisogna di interventi di manutenzione dovuti ai problemi sopradescritti e sugli impianti tecnologici esistenti.

ANNESSO ALLA RESIDENZA – ACCESSORIO:

Foglio 08 Mappale 118

L'accessorio, parzialmente ristrutturato ed attualmente al grezzo, richiede urgenti interventi alla copertura, alle grondaie ed alle parti lignee, in quanto risulta essere in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

DIMENSIONE DEI BENI IMMOBILI:

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE:

Foglio 08 Mappale 18

		Superficie
- Piano Terra:	Abitazione	mq. 25,00
	Scala e portico ingresso	mq. 10,00
- Piano Primo:	Abitazione	mq. 25,00
	Scala e ballatoio	mq. 10,00
- Piano Secondo:	Abitazione	mq. 25,00
	Scala e ballatoio	mq. 10,00
- Piano Terzo:	Soffitta	mq. 25,00
	Scala e ballatoio	mq. 10,00

ANNESSO ALLA RESIDENZA – ACCESSORIO:

Foglio 08 Mappale 118

Superficie

- Piano Terra:	Deposito - ricovero attrezzi	mq. 34,00
- Piano Primo:	Deposito	mq. 34,00

Area scoperta di pertinenza all'annesso: mq. 86,00

AREA ADIACENTE AI FABBRICATI:

Foglio 08 Mappale 116

	Superficie
Terreno adiacente ai fabbricati:	mq. 340,00

CONFLITTO DI INTERESSI ED INDIPENDENZA NELLE VALUTAZIONI

Il sottoscritto Architetto RAFFAELE TAIARIOL, dichiara di non avere interessi economico – finanziari o di altro tipo o genere nella proprietà in esame e non ha mai avuto rapporti di lavori, finanziari o di altro tipo con i soggetti richiedenti o proprietari dei beni.

Le valutazioni sono espresse in piena indipendenza.

VALUTAZIONE

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato e praticato per compravendite di immobili di tipo civile con caratteristiche simili ai fabbricati in oggetto, è di Euro 300,00 al mq. per l'unità immobiliare ad uso residenziale (mappale 18) e di Euro 150,00 al mq. per l'unità immobiliare ad uso annesso alla residenza (mappale 118).

Inoltre, si è rilevato che il prezzo medio di mercato e praticato per compravendite di immobili con caratteristiche simili al lotto censito al Foglio 8 mappale 116 è di Euro 2,00 al mq.

Da quanto sopra esposto derivano le valutazioni che seguono, che corrispondono al più probabile valore venale degli immobili di cui si tratta e precisamente:

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE:

Foglio 08 Mappale 18

Piano Terra:

Residenziale	mq. 25,00 x €/mq. 300,00 x 100% =	€. 7.500,00

Scala e portico ingresso	mq. 10,00 x €/mq. 300,00 x 30% =	€.	900,00
Piano Primo:			
Residenziale	mq. 25,00 x €/mq. 300,00 x 100% =	€.	7.500,00
Scala e ballatoio	mq. 10,00 x €/mq. 300,00 x 30% =	€.	900,00
Piano Secondo:			
Residenziale	mq. 25,00 x €/mq. 300,00 x 100% =	€.	7.500,00
Scala e ballatoio	mq. 10,00 x €/mq. 300,00 x 30% =	€.	900,00
Piano Terzo:			
Soffitta	mq. 25,00 x €/mq. 300,00 x 30% =	€.	2.250,00
Scala e ballatoio	mq. 10,00 x €/mq. 300,00 x 30% =	€.	900,00

VALORE DI STIMA – Foglio 08, Mappale 18 € 28.350,00

(Ventottomilatrecentocinquanta/00)

ANNESSO ALLA RESIDENZA – ACCESSORIO:

Foglio 08 Mappale 118

Piano Terra:			
Deposito-ricovero attrezzi	mq. 34,00 x €/mq. 150,00 =	€.	5.100,00
Piano Primo:			
Deposito	mq. 34,00 x €/mq. 150,00 =	€.	5.100,00
Area Scoperta di Pertinenza:			
Mq. 86,00	a corpo	€.	500,00

VALORE DI STIMA – Foglio 08, Mappale 118 € 10.700,00

(Diecimilasettecento/00)

LOTTO DI TERRENO

Foglio 8 Mappale 116

mq. 340,00 x €/mq. 2,00 = €. 680,00

VALORE DI STIMA – Foglio 08, Mappale 116 € 680,00

(Seicentottanta/00)

Tenuto a compimento dell'incarico ricevuto, nella consapevolezza di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità, sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, il sottoscritto

S T I M A

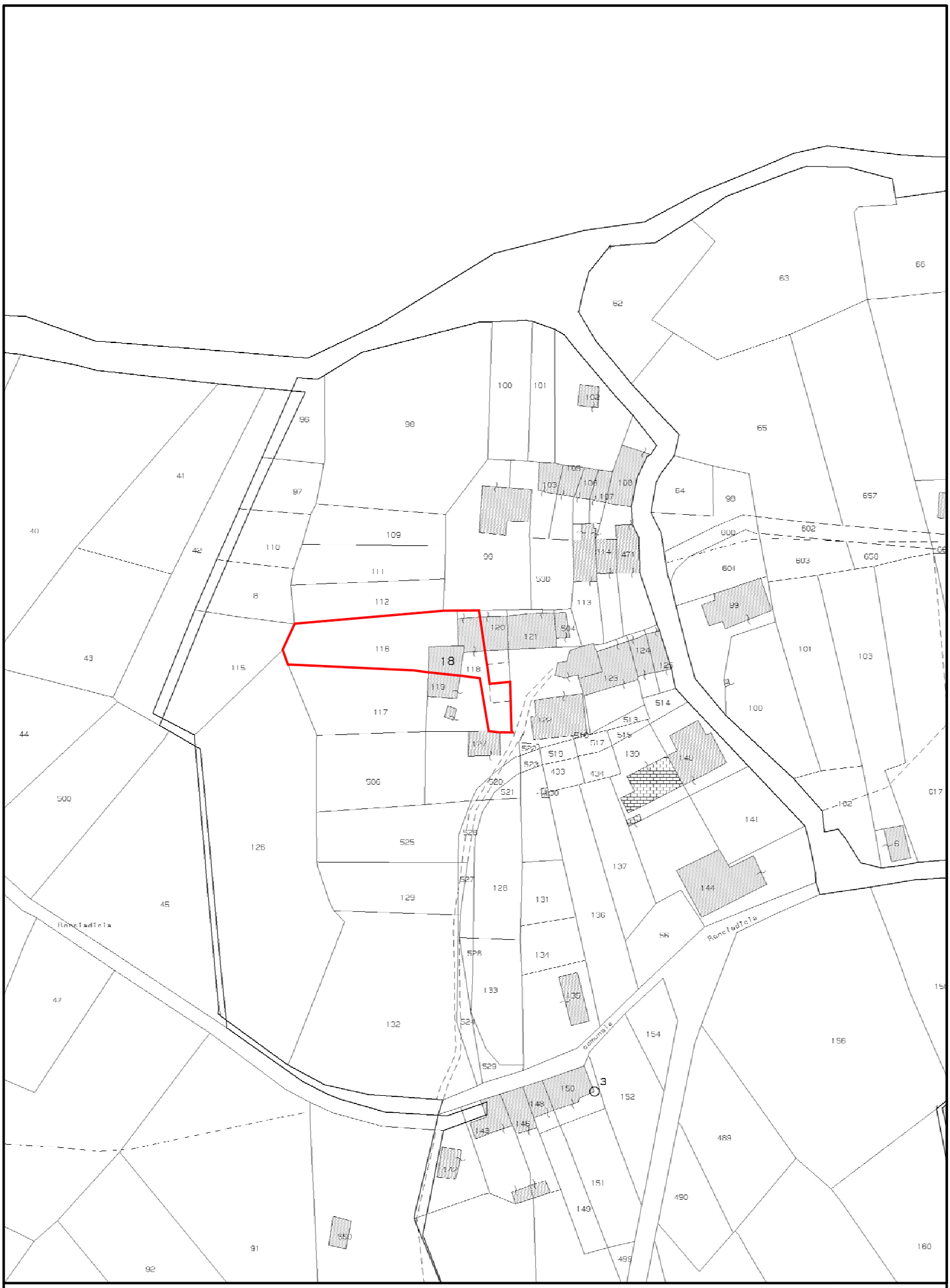
in **Euro 40.000,00** (Euro Quarantamila/00) il valore complessivo (arrotondato per eccesso) dei beni immobili siti in Comune di ANDREIS (PN), Via Alcheda, e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE al Foglio 08, Mappali 18 – 116 – 118.

SACILE, lì 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAIARIOL

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone

raffaele talariol
albo sezione A
numero 428
architetto

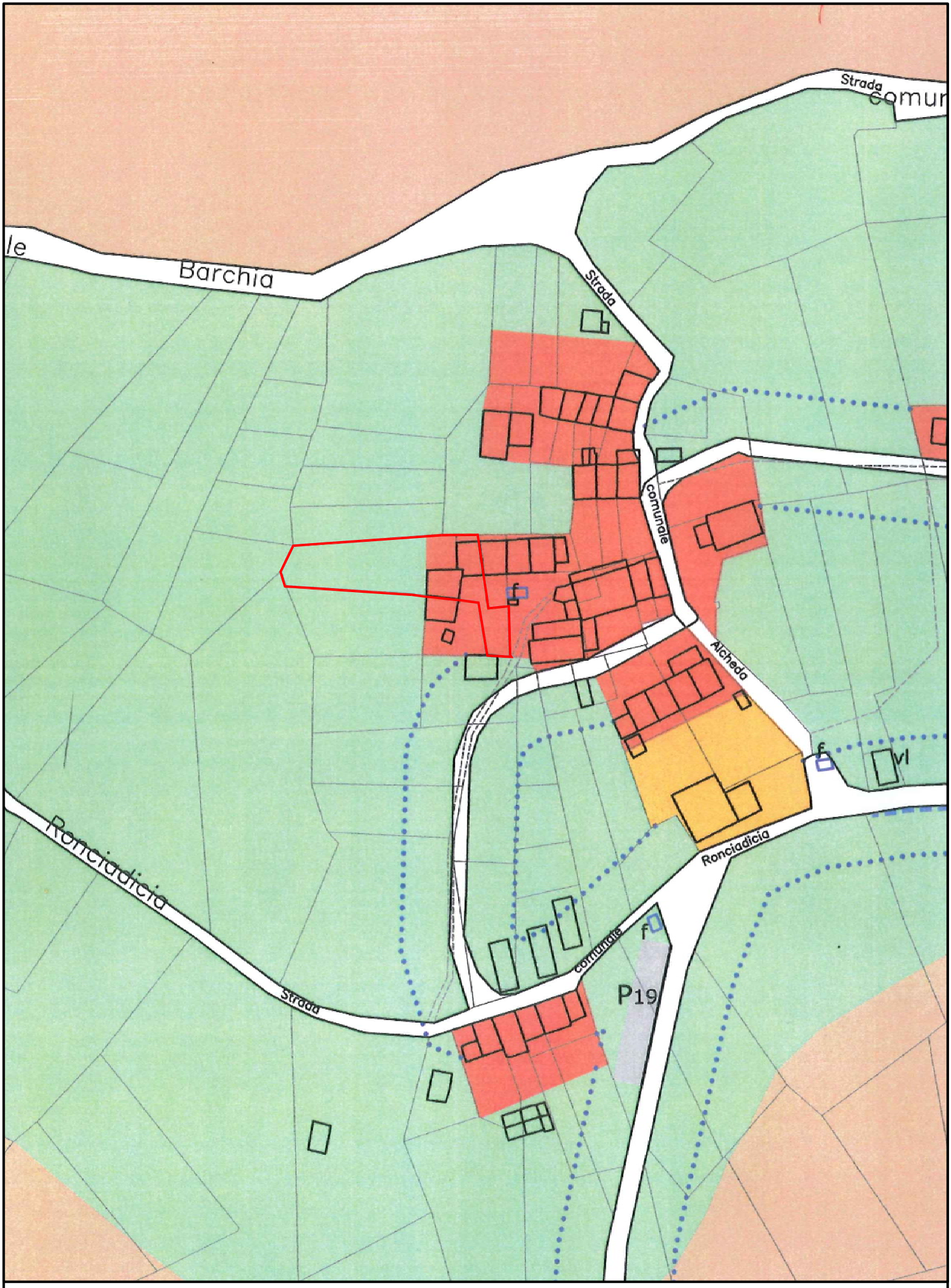


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

FOGLIO 08, MAPPALI 18 - 116 - 118

COMUNE DI ANDREIS

SCALA 1:1000



ESTRATTO DI P.R.G.C.

COMUNE DI ANDREIS

Zona A - di interesse storico - ambientale.

SCALA 1:1000

Provincia di Pordenone

COMUNE DI ANDREIS

Piano Regolatore Generale Comunale
Variante Generale N. 5

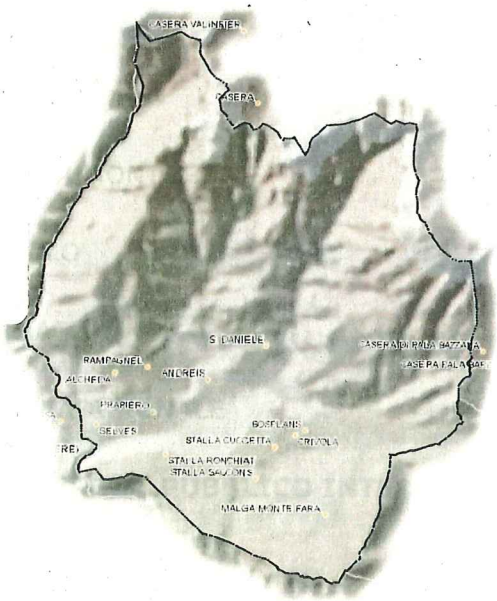
All. 1 *ALLEGATO ALLA RELAZIONE DI RECEPIMENTO DELLE RISERVE REGIONALI E DI CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ADOTTATE

CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE RISERVE E DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

APPROVATO CON DELIBERA
DI C.C. N. 26
DEL 19.12.2012

IL SEGRETARIO COMUNALE



Progettista : ing. Pietro Piva

Pordenone, novembre 2012

STUDIO TECNICO S.T.P.

ING. ALESSANDRO TEDESCHI
ING. MARIO TEDESCHI
ING. PIETRO PIVA

VIALE COSSETTI, 1 - 33170 PORDENONE
TEL.: 043427383 FAX: 0434245410 E-MAIL: stp@studiotecnicostp.it

TITOLO IV : NORME PER LE ZONE

ARTICOLO 14

ZONA A - DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE

Comprende gli ambiti della vecchia struttura insediativa in cui permangono sia pur con varie trasformazioni le caratteristiche di impianto originario.
La zona trova riferimento cartografico nella tavola ~~P3 alla scala 1:1000~~ P4.

OBIETTIVI
Rivitalizzazione del patrimonio edilizio, contemperando le esigenze di adeguamento e sviluppo delle funzioni abitative e dei relativi servizi con quelle di conservazione e riqualificazione delle sue caratteristiche rispetto ai valori tradizionali.

USI CONSENTITI
Residenza e relativi accessori, attività artigianali compatibili e di servizio alla residenza, attività commerciali, ricettività turistica.

INTERVENTI CONSENTITI
~~Recupero fisico-statico e funzionale per l'adeguamento degli edifici.~~

RISERVA 8/a

~~Ampliamento motivato da esigenze di standard abitativo, anche connesse alla realizzazione di unità immobiliare aggiuntiva per soggetti ascendenti o discendenti dalla stessa unità familiare, nonché a trasformazioni d'uso in ricettività turistica.~~

~~Ricostruzione in sito di edifici demoliti o diroccati nei limiti della volumetria preesistente.~~

~~Demolizione con ricostruzione di edifici fatiscenti che non rivestono particolare pregio storico-ambientale.~~

~~Demolizione senza ricostruzione di edifici impropri, di superfetazioni, di volumi edilizi di scarso valore che costituiscono pregiudizio alla qualità ed alla vivibilità degli ambiti insediativi.~~

~~Nuova edificazione di residenza in forma aggregata e di manufatti accessori.~~

~~Trasformazione d'uso di rustici in residenza e relativi accessori, per ricettività turistica, ovvero per attività produttive e di servizio compatibili, anche con ampliamento una tantum non superiore a mc 60.~~

~~Ampliamento una tantum, sino ad un massimo di mc 100, in pendenza dell'indice di fabbricabilità, per comprovate esigenze d'adeguamento igienico-funzionale degli edifici residenziali, qualora non soddisfacibili nella disponibilità di eventuali annessi rustici.~~

~~Realizzazione con cubatura non superiore alla preesistente, in pendenza di indici e parametri, dei volumi edilizi demoliti per cui è consentita la ricostruzione in sito.~~

~~Realizzazione con volumetria non superiore ai mc 60 per singola unità abitativa, in pendenza dell'indice di fabbricabilità, di un manufatto edilizio ad uso garage o ricovero attrezzi agricoli, se mancante e non ricavabile in eventuali annessi rustici.~~

L'elenco che segue riporta le categorie di intervento ammissibili con riferimento ai gruppi di edifici omogenei per valore storico/architettonico e di conservazione rilevabili nelle tavv. A8 del PRGC.

Restauro e risanamento conservativo	È prescritto per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 nonché per

	quelli identificati ai **nn. 01 – 02 - 03 – 04**
Ampliamento, sopraelevazione	E' consentito negli edifici identificati ai **nn. 06 – 07 – 08 - 09 – 10**
Manutenzione ordinaria e straordinaria	E' consentita su tutti gli edifici
Ristrutturazione edilizia	E' consentita solo sugli edifici identificati al **nn. 05 – 06 - 07 – 08 – 09 – 10**

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione

Le categorie di intervento su indicate sono quelle stabilite dalla L.R. 19/2009 da applicarsi nel rispetto delle particolari prescrizioni di seguito riportate a tutela del patrimonio edilizio di valore storico e paesaggistico.
L'elaborato P2.1 *Diposizioni per la zona A e per l'edilizia tradizionale* e le tavv. A8 *Caratteristiche tipologiche, morfologiche e d'uso* sono prescrittivi per tutti gli interventi da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente.

INTERVENTI NON CONSENTITI
Ogni nuovo interventi edificatorio atto a produrre trasformazioni incoerenti con le caratteristiche insediative e tipologiche di vecchio impianto della zona.

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI
RISERVA 8/a
~~Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono individuati nelle categorie operative alla scala edilizia di seguito riportate nel presente articolo e con riferimento agli allegati alle presenti norme e alle tavole di Analisi A8. 1/2/3/4/5/6.~~

~~*Le modalità di intervento sono riportate nelle indicazioni descrittive e grafiche di cui all'elaborato: D4, "Disposizioni per la Zona A e per l'edilizia tradizionale", che costituisce parte integrante delle presenti norme con effetto vincolante e prescrittivo negli interventi, per quanto riguarda la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova costruzione e la modifica di destinazione d'uso.*~~

~~La nuova edificazione è soggetta a vincolo tipologico, secondo quanto individuato nei grafici di analisi A8.~~

~~La ricostruzione in sito di edifici demoliti o crollati è ammessa solo qualora vi sia chiaro riscontro del volume pre-esistente e non sussistano problemi di ordine idrogeologico.~~

~~Per le parti da considerarsi superfettazioni è obbligatoria la demolizione senza ricostruzione.~~

~~Rispetto alla ricostruzione in sito possono essere proposte correzioni di assetto planivolumetrico, in relazione ad esigenze della mobilità o di migliore disposizione nel contesto insediativo.~~

~~La trasformazione d'uso di rustici isolati è ammessa solo se sussistono le caratteristiche di trasformabilità in relazione alle nuove funzioni da assumere, tenuto conto degli aspetti dimensionali e dei caratteri degli edifici.~~

~~*Gli interventi per il recupero e la trasformazione d'uso di rustici esistenti dovranno in ogni caso essere coerenti e compatibili con l'obiettivo prioritario di salvaguardare le manifestazioni di architettura di interesse ambientale, che ancora permangono e connotano in modo significativo i nuclei abitati di Andreis.*~~

~~La sistemazione delle pertinenze va effettuata in coerenza con le caratteristiche di assetto storico del contesto edilizio.~~

~~Ogni progetto di nuova edificazione con volumetria superiore a mc 180 dovrà essere corredato da relazione geologico-geotecnica e prove geognostiche, come specificato dalla normativa relativa alla zonizzazione geologica, di cui alla tavola di progetto P5, che costituisce parte integrante del presente piano.~~

EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO AMBIENTALE

Corrispondono agli edifici che si evidenziano per la permanenza delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura tradizionale tipica della zona (edifici assoggettati all'art. 8 L. R. 30/77 ed assimilati) che risultano essere sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04 nonché per quelli identificati nelle tavv. A8 ai nn. 01 – 02.

Per tali edifici si prescrive il restauro e risanamento conservativo e le trasformazioni coerenti con le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Gli interventi da privilegiare sono quelli finalizzati al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, all'inserimento di impianti e all'eliminazione degli elementi estranei, nel rispetto delle loro peculiari caratteristiche.

EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE

Corrispondono in genere agli edifici di vecchio impianto identificati nelle tavv. A8 ai nn. 04 - 05 che conservano sostanzialmente le caratteristiche tipologiche tradizionali, anche a seguito di trasformazioni non incoerenti e non irreversibili o che comunque possano essere rese compatibili con appropriati interventi, secondo quanto individuato nei grafici di analisi A8.

Per tali edifici si prevedono trasformazioni coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto insediativo.

In tutti i casi gli interventi potranno comprendere anche la riorganizzazione interna degli edifici ed il miglioramento delle facciate mirato ad un recupero di identità rispetto al contesto insediativo.
Sono inoltre consentiti, ove realizzabili, ampliamenti volumetrici strettamente connessi con l'adeguamento igienico-funzionale degli alloggi e con le caratteristiche di assetto di cui all'elaborato P2.1 Disposizioni per la zona A e per l'edilizia tradizionale ed in conformità con l'insieme delle prescrizioni contenute nel presente articolo.

EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CONTESTO INSEDIATIVO

Corrispondono agli edifici identificati nelle tavv. A8 ai nn. - 06 - 08 - 09 caratterizzati da profonde ed irreversibili trasformazioni dell'impianto tipologico ed architettonico originario, ovvero agli edifici di nuova formazione privi di interesse tipologico ed ambientale

Per tali edifici si prevede una attenuazione dell'impatto con l'ambiente circostante di antica formazione.

Gli interventi saranno comunque orientati al miglioramento della configurazione esterna.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

E' consentita solo sugli edifici che non rivestono particolare pregio storico-ambientale. E' consentita anche la demolizione senza ricostruzione.

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Con l'esclusione degli edifici identificati nelle tavv. A8 ai ai nn. 01 - 02 - 03 - 04 sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione entro i seguenti limiti:

- 60 mc una tantum nei casi di trasformazione d'uso di rustici in residenza e relativi accessori, per ricettività turistica, ovvero per attività produttive e di servizio compatibili.

- 100 mc una tantum, in pendenza dell'indice di fabbricabilità, per comprovate esigenze d'adeguamento igienico-funzionale degli edifici residenziali, qualora non soddisfacibili nella disponibilità di eventuali annessi rustici.

Rispetto alla ricostruzione in sito possono essere proposte correzioni di assetto planivolumetrico, in relazione ad esigenze della mobilità o di migliore disposizione nel contesto insediativo.

La trasformazione d'uso di rustici isolati è ammessa solo se sussistono le caratteristiche di trasformabilità in relazione alle nuove funzioni da assumere, tenuto conto degli aspetti dimensionali e dei caratteri degli edifici.

Gli interventi per il recupero e la trasformazione d'uso di rustici esistenti dovranno in ogni caso essere coerenti e compatibili con l'obiettivo prioritario di salvaguardare le manifestazioni di architettura di interesse ambientale, che ancora permangono e connotano in modo significativo i nuclei abitati di Andreis.

OSSERVAZIONE 3.3

La sistemazione delle pertinenze va effettuata in coerenza con le caratteristiche di assetto storico del contesto edilizio.

Ogni progetto di nuova edificazione con volumetria superiore a mc 180 dovrà essere corredato da relazione geologico-geotecnica e prove geognostiche.

ATTIVITA EDILIZIA LIBERA

Gli interventi eseguibili in attività edilizia libera, come individuati e disciplinati dalla vigente normativa, dovranno uniformarsi alle prescrizioni costruttive sopra riportate ed ai contenuti dell'allegato P2.1 Disposizioni per la zona A e per l'edilizia tradizionale"

INDICI E PARAMETRI

Indice di fabbricabilità fondiaria	If = mc/mq 3
Rapporto di copertura	
- per nuova edificazione:	Q = mq/mq 0,40
- per ampliamento dell'esistente:	Q = mq/mq 0,50
Altezza massima degli edifici:	
- di norma:	H = ml 8,50
- in caso di inserimento o aggregazione a schiera:	non superiore a quella massima degli edifici esistenti appartenenti alla schiera.
Distanza dai confini di proprietà:	D = ml 3,00

E' consentita la costruzione a confine per le case abbinate o a schiera.
Se l'area confina con zona agricola la distanza può essere regolata da Codice Civile.

Distanza minima tra pareti finestrate di edifici residenziali e pareti di edifici residenziali antistanti:	D = ml 10,00
Distacco minimo da strada:	D = ml 5,00

In caso di assetto precostituito da edificato a schiera è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

RISERVA 10/i

Commerciale al dettaglio

Parcheggi di relazione e stanziali nella misura del 60% della sup di vendita nel caso di cambio di destinazione d'uso in commerciale al dettaglio con sup. di vendita < a 400 mq

Per superfici di vendita > 400 mq secondo la normativa vigente in materia.

Altre destinazioni d'uso diverse dalla residenza

Parcheggi di relazione nella misura del 30% della sup utile nel caso di nuova costruzione o di cambio di destinazione d'uso diversa dalla residenza.

La localizzazione delle aree a parcheggio succitate potrà avvenire entro una distanza di 200 metri.

Per i soli interventi di ampliamento o sopraelevazione, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto coperti nella misura del 10% della volumetria realizzata con un minimo di un posto auto ogni unità immobiliare nel caso di destinazione d'uso residenziale o direzionale.

RISERVA 10/h

ATTUAZIONE

Per ***attuazione diretta*** tramite idoneo titolo abilitativo edilizio ~~intervento diretto mediante concessione edilizia.~~

~~Disposizioni per gli edifici esistenti~~

~~EDIFICI DI VALORE STORICO - ARCHITETTONICO~~

~~Comprende gli edifici vincolati ai sensi del D.Leg. n. 490/1999.~~

~~Per tali edifici si prevede il restauro ed il recupero conservativo, nonché la eliminazione di eventuali superfetazioni di epoca recente.~~

~~EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO AMBIENTALE~~

~~Corrispondono agli edifici che si evidenziano per la permanenza delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura tradizionale tipica della zona (edifici assoggettati all'art. 8 L. R. 30/77 ed assimilati).~~

RISERVA 8/a

~~Per tali edifici si prevede la conservazione e le trasformazioni coerenti con le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche.~~

~~Gli interventi da privilegiare sono quelli finalizzati al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, all'inserimento di impianti e all'eliminazione degli elementi estranei, nel rispetto delle loro peculiari caratteristiche.~~

~~Sono inoltre consentiti, ove realizzabili, ampliamenti volumetrici strettamente connessi con l'adeguamento igienico-funzionale degli alloggi, con riferimento ai criteri di cui all'allegato D4, "Disposizione per la zona A e per l'edilizia tradizionale".~~

~~EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE~~

~~Corrispondono agli edifici che conservano sostanzialmente le caratteristiche tipologiche tradizionali, anche a seguito di trasformazioni non incoerenti e non irreversibili o che comunque possano essere rese compatibili con appropriati interventi, secondo quanto individuato nei grafici di analisi A8.~~

~~Per tali edifici si prevede la conservazione, la riqualificazione, trasformazioni coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto insediativo.~~

~~Gli interventi da privilegiare nei casi in cui non si riscontrano apprezzabili alterazioni delle caratteristiche compositive tradizionali, sono quelli rientranti nella categoria della conservazione tipologica, comprendenti l'eliminazione degli elementi estranei ed il ripristino degli elementi qualificanti i caratteri tradizionali.~~

~~Negli altri casi gli interventi potranno comprendere una parziale ristrutturazione edilizia, finalizzata alla riorganizzazione interna degli edifici ed al miglioramento delle facciate mirato ad un recupero di identità rispetto al contesto insediativo.~~
~~Sono inoltre consentiti ove realizzabili ampliamenti volumetrici strettamente connessi con l'adeguamento igienico-funzionale degli alloggi e con le caratteristiche di assetto di cui all'elaborato, D4 Disposizioni per la zona A e per l'edilizia tradizionale, allegato alle presenti norme.~~

~~EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE~~
~~Corrispondono agli edifici caratterizzati da profonde ed irreversibili trasformazioni dell'impianto tipologico ed architettonico originario, ovvero agli edifici di nuova formazione privi di interesse tipologico ed ambientale.~~

~~Per tali edifici si prevede una attenuazione dell'impatto con l'ambiente circostante di antica formazione.~~

~~Gli interventi potranno comprendere la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione, l'ampliamento, e saranno comunque orientati al miglioramento della configurazione esterna.~~

ARTICOLO 15

ZONA B - DI CONSOLIDAMENTO DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO

Comprende le parti del territorio ricadenti in aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate a dominante residenziale.

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2014

Data: 25/03/2014 - Ora: 16.05.36 Segue
Visura n.: T236525 Pag: 1

Dati della richiesta	**Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANDREIS (Codice: A283) Provincia di PORDENONE**
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANDREIS(Codice A283) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**8**	**18**				**A/5**	**2**	**3 vani**		**Euro 85,22 L. 165.000**	VIA ALCHEDA n . 19 piano: T -1 -2; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n . 1605 .1/1997 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n .: 150096 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2014

2. Immobili siti nel Comune di ANDREIS(Codice A283) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	**8**	**116**		**-**	**PRATO**	**2**		**03**	**40**		**Euro 0,35 L. 680**	**Euro 0,25 L. 476**	**Impianto meccanografico del 18/12/1984**	
2	**8**	**118**		**-**	**FABB RURALE**			**01**	**20**				**Impianto meccanografico del 18/12/1984**	
3	**9**	**103**		**-**	**SEMINATIVO**	**U**		**04**	**90**		**Euro 0,51 L. 980**	**Euro 0,48 L. 931**	**Impianto meccanografico del 18/12/1984**	

Totale: Superficie 09.50 Redditi: Dominicale Euro 0,86 Agrario Euro 0,73

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n . 1332 .1/1997 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n .: 150096 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione:		

Totale Generale: vani 3 Rendita: Euro 85,22

Totale Generale: Superficie 09.50 Redditi: Dominicale Euro 0,86 Agrario Euro 0,73

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 27/01/1940 - Data: 29/04/2008 - n. PN0102399 - Richiedente ARUTA

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

B

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Andreis

Talloncino di riscontro DELLA **SCHEDA NUMERO** 5766719

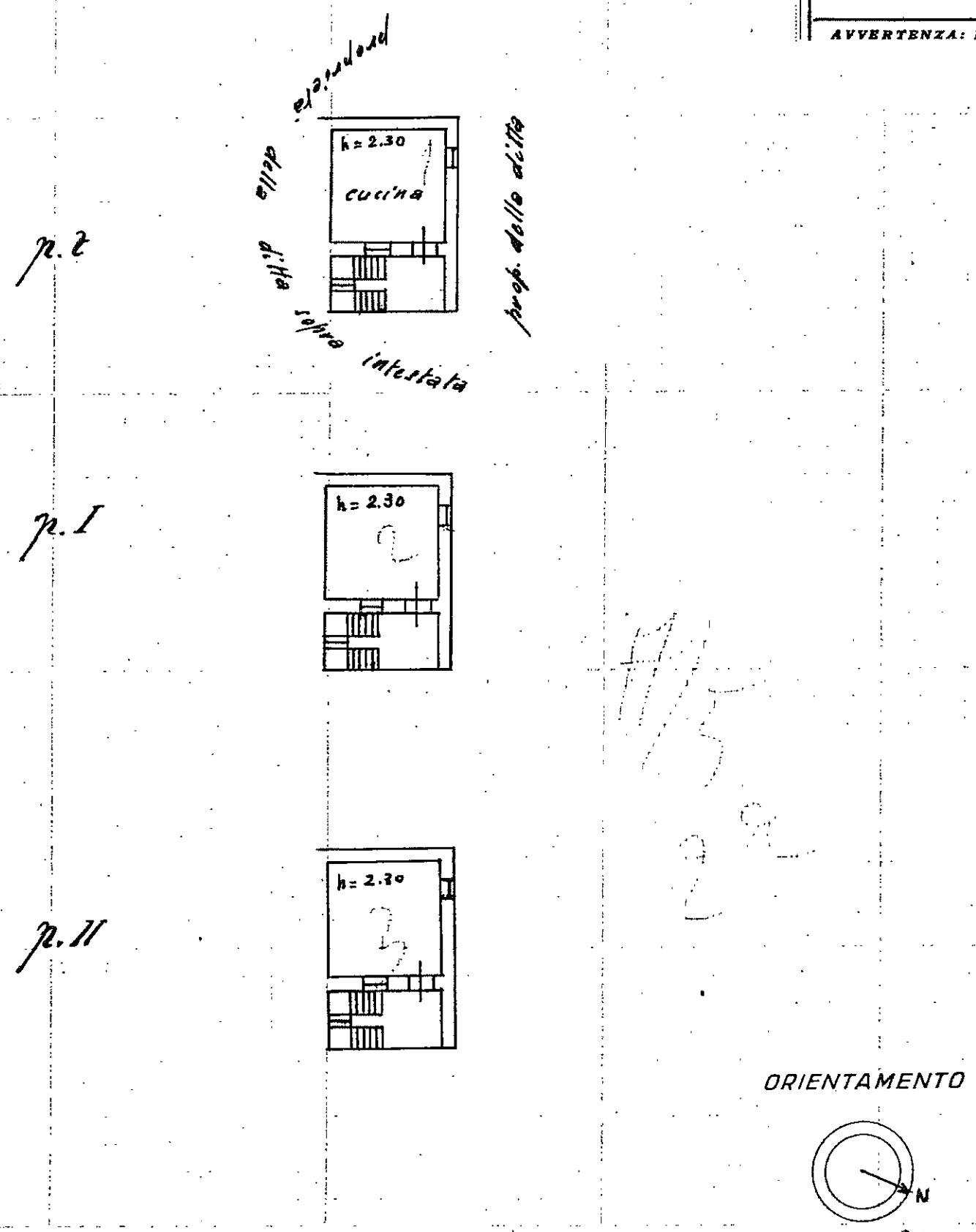
AVVERTENZA: Il presente

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5766719

Comune Andreis Ditta [1]

Via Alchedasse 19

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario



SCALA DI 1: 200

Compilata da:

Geom.

(Titol...)

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Udine

Data 22 Gennaio 1940 XVIII Firma

ACCETTABILE

Numero progressivo d'ufficio della scheda N. 95

Planimetria verificata in data li 20 - 5 - 44

L'Ing. Capo Erariale

ituazione al 29/04/2008 - Comune di ANDREIS(A283) - < Foglio: 8 Particella: 18 > - Sub:
ano: T-1-2;

Data presentazione: 27/01/1940 - Data: 29/04/2008 - n. PN0102399 - Richiedente ARUTA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(244x369) - Fatt. di scala: 1:1

STUDIO TECNICO
Arch. TAIARIOL RAFFAELE Tel. 0434/783129 Fax. 0434/783200
Via Gemona 2, 33077 SACILE (PN) e-mail: archigeo4@gmail.com
CODICE FISCALE TRL RFL 70L25 F770M PARTITA IVA 01368390934

COMUNE DI ANDREIS PROVINCIA DI PORDENONE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ANDREIS (PN), LOCALITÀ ALCHEDA, VIA ALCHEDA E DISTINTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO TERRITORIO DI PORDENONE AL FOGLIO 09, MAPPALE 103.

P E R I Z I A D I S T I M A

FALLIMENTO N. 38/07 DEL 19/12/2007

C U R A T O R E FALLIMENTARE: **FRANCESCO PAOLIN** DOTT. COMMERCIALISTA, CON STUDIO IN PASIANO DI PORDENONE (PN), VIA TAIARIOL N. 7.

DITTA:

ALLEGATI: ESTRATTO DI MAPPA;
ESTRATTO DI P.R.G.C.;
ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
VISURE AL CATASTO TERRENI;
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

PREMESSA

Il sottoscritto **RAFFAELE Architetto TAIARIOL**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PORDENONE con posizione n° 428, con studio in SACILE (PN), Via Gemona 2, stimatore dei beni immobili nella procedura di "Fallimento [redacted]", con sentenza di fallimento del Tribunale di PORDENONE n. 38/07 DEL 19/12/2007, su incarico ricevuto dal Dott. Commercialista FRANCESCO PAOLIN, con studio in PASIANO DI PORDENONE (PN), Via Taiariol n. 7,

PRESENTA
LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

inerente ai beni immobili siti in Comune di ANDREIS (PN), Località ALCHEDA, Via Alcheda e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE al Foglio 09, Mappale 103.

Al fine di emettere un corretto giudizio di stima, sono stati effettuati diversi sopralluoghi decorsi dall'anno 2008, conclusi con l'ultimo sopralluogo del 02/04/2014.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame. Si ritiene pertanto opportuno ricercare tale valore per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti, congruamente rapportati al tipo di zona, da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, delle caratteristiche morfologiche, nonché il presumibile realizzo sulla base delle esperienze in materia di compravendita della zona, rapportate alle possibilità dei promittenti acquirenti.

La relazione di stima si sviluppa in più parti: alla seguente parte generale in cui vengono analizzati gli estremi catastali, gli accertamenti edilizi, urbanistici e di provenienza, nonché le caratteristiche di zona, dei luoghi e dell'aria, si allega la parte relativa alla valutazione di stima del lotto oggetto di stima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE, in Comune di ANDREIS, si trova iscritta la ditta:

La ditta intestataria risulta proprietaria per l'intero degli immobili di seguito elencati:

CATASTO TERRENI:

Foglio 09 Mappale 103

Qualità: Seminativo, Classe U, Superficie catastale mq. 490,00;

Reddito domenicale: Euro 0,51 - Reddito agrario: Euro 0,48

ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di ANDREIS, destina l'area sopra citata a "Zona E.4: agricolo paesaggistica". Di seguito si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di ANDREIS riferite alle "Zone E.4".

PROVENIENZA

Il bene sopra descritto è pervenuto all'attuale ditta intestataria attraverso l'atto registrato con istrumento (atto pubblico), del 07/02/1997, Voltura n. 1332 .1/1997 in atti dal 12/11/1998, Repertorio n.: 150096, Rogante: MARZONA CESARE, Sede: SPILIMBERGO;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di ANDREIS, in località ALCHEDA, in Via Alcheda e dista dal centro abitato del Comune circa 3,5 chilometri.

L'area circostante è principalmente montuosa e caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale a bassa densità abitativa.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Oggetto di stima è un lotto di terreno, di superficie pari a 490,00 mq (da visura catastale), e segue l'andamento del versante. Il lotto risulta essere parzialmente

occupato da arbusti e piante autoctone verso la parte nord, mentre la parte terminale a sud a prato.
Da una indagine visiva, si presume che lo strato superficiale del terreno vegetale sia costituito principalmente da granulometrie fini.
Vista la morfologia del terreno non si riscontra alcun problema dato da possibili esondazioni a seguito di particolari eventi atmosferici.
Attualmente il terreno non è coltivato.

CONFLITTO DI INTERESSI ED INDIPENDENZA NELLE VALUTAZIONI

Il sottoscritto Architetto RAFFAELE TAIARIOL, dichiara di non avere interessi economico – finanziari o di altro tipo o genere nella proprietà in esame e non ha mai avuto rapporti di lavori, finanziari o di altro tipo con i soggetti richiedenti o proprietari dei beni.
Le valutazioni sono espresse in piena indipendenza.

VALUTAZIONE

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato e praticato per compravendite di immobili con caratteristiche simili al lotto censito al Foglio 9 mappale 103 è di Euro 3,00.

Da quanto sopra esposto derivano le valutazioni che seguono, che corrispondono al più probabile valore venale dell'immobile di cui si tratta e precisamente:

LOTTO DI TERRENO:

Foglio 9 Mappale 103

Mq. 490,00 x €/mq. 3,00 = €. 1.470,00

VALORE DI STIMA – Foglio 09, Mappale 103 € 1.470,00

(Millequattrocentosettanta/00)

Tenuto a compimento dell'incarico ricevuto, nella consapevolezza di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità, sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, il sottoscritto

S T I M A

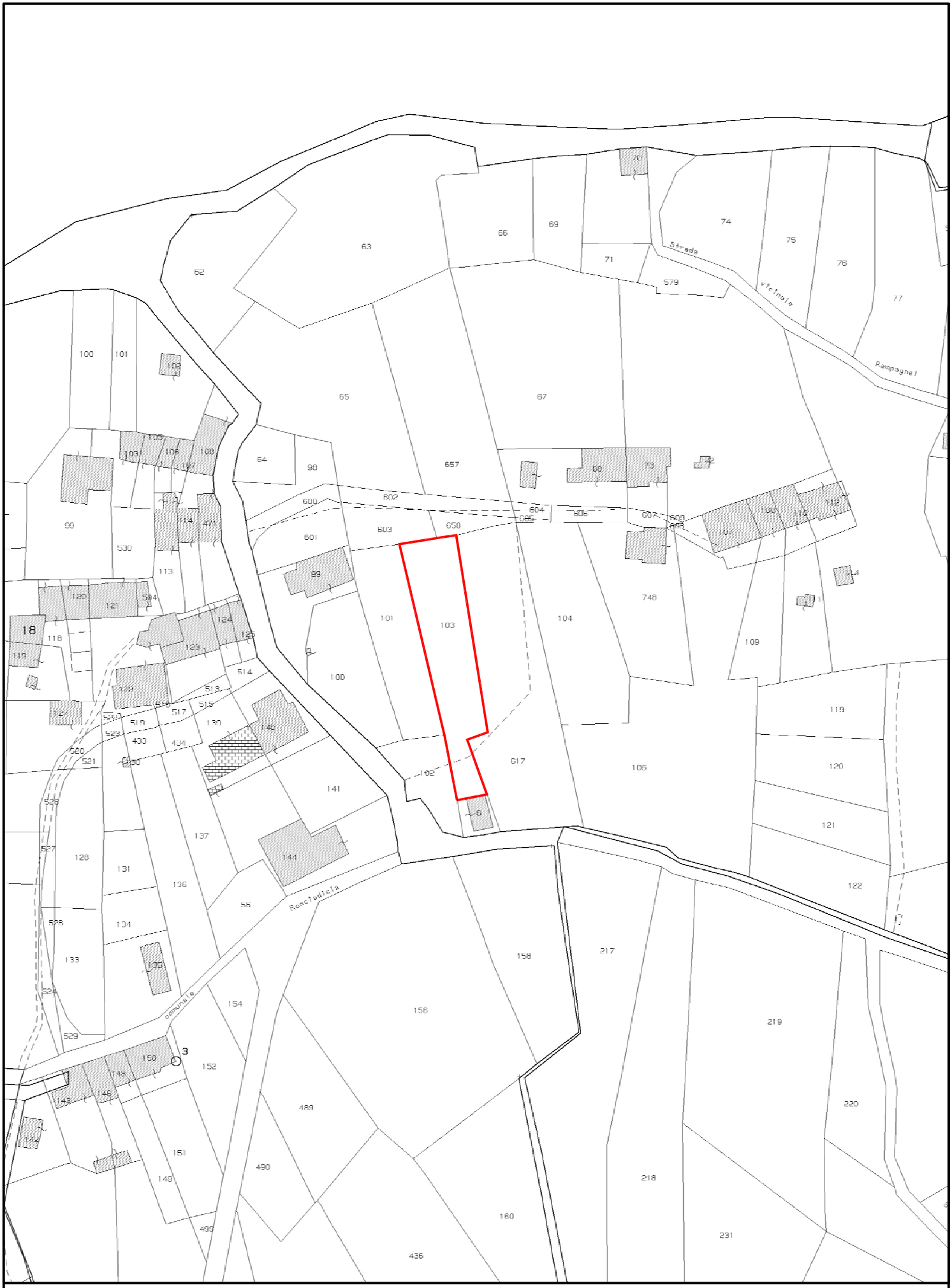
in **Euro 1.500,00** (Euro Millecinquecento/00) il valore complessivo (arrotondato per eccesso) del bene immobile sito in Comune di ANDREIS (PN), Via Alcheda, e distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE al Foglio 09, Mappale 103.

SACILE, lì 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAIARIOL

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone

raffaele talariol
albo sezione A
numero 428
architetto

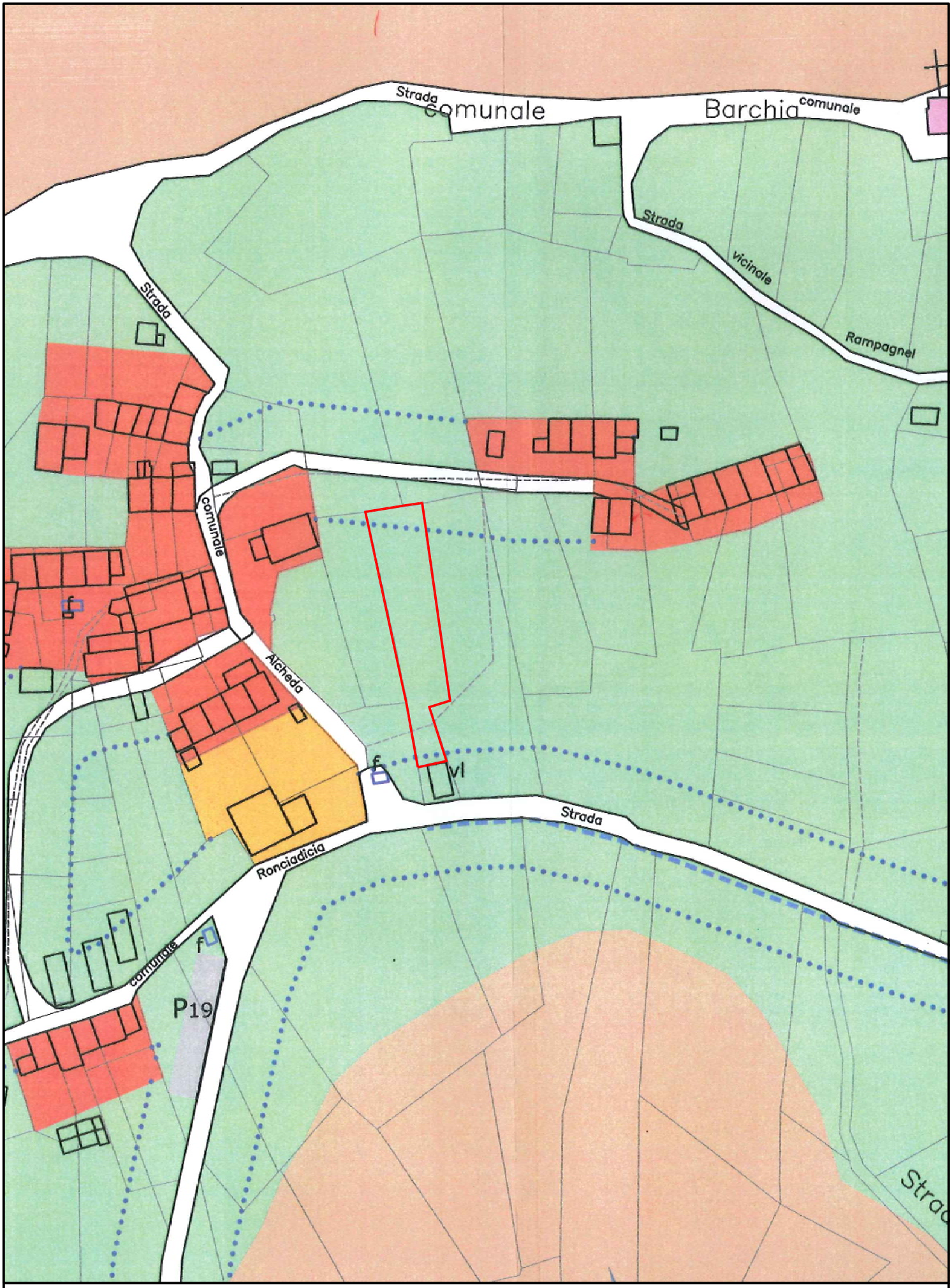


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

COMUNE DI ANDREIS

FOGLIO 09, MAPPALE 103

SCALA 1:1000



ESTRATTO DI P.R.G.C.

COMUNE DI ANDREIS

Zona E.4 - agricolo paesaggistica.

SCALA 1:1000

RISERVA 5

ARTICOLO 25
ZONA E4 - AGRICOLO PAESAGGISTICA

Comprende le parti del territorio connesse alle realtà insediative, costituite da aree ad utilizzo storico dominante a prato e sono parzialmente interessate dal SIC ZPS e dal Parco regionale delle Dolomiti friulane.

La zona E4 trova riferimento cartografico nelle tavole di piano P4 ~~P3 alla scala 1:1000.~~

OBIETTIVI

Conservazione e ricostruzione delle superfici a prato, anche in funzione della qualità ambientale e paesaggistica in relazione a fatti insediativi di matrice storica.

Utilizzo agrario con produzioni tipiche e qualificate.

USI CONSENTITI

Colture foraggere, colture orticole e frutticole, agriturismo, funzione escursionistico - ricreativa.

INTERVENTI CONSENTITI

- Tutti gli interventi mirati al mantenimento o al ripristino delle superfici a prato;
- formazione di prato arborato con specie da frutto;
- colture orticole;
- ripristino ed adeguamento dei sentieri esistenti;
- adeguamento della viabilità esistente;

- recupero delle strutture edilizie esistenti compatibile con le condizioni idrogeologiche dei siti;

- adeguamento igienico-funzionale degli alloggi esistenti, anche per finalità turistiche, mediante ristrutturazione ed ampliamento una tantum sino ad un massimo di mc 100;

RISERVA 10/m

- trasformazione d'uso di rustici esistenti per il soddisfacimento di esigenze della residenza a cui sono annessi;

RISERVA 10/m

- trasformazioni d'uso dei rustici esistenti in forma isolata o aggregata ~~isolati~~ in residenza, nel rispetto delle loro caratteristiche morfologiche, anche con ampliamento una tantum non superiore a mc 60, qualora insistenti su aree dotate di infrastrutture essenziali;

RISERVA 8/a

- realizzazione per quanto possibile in prossimità dell'abitazione, di manufatto accessorio per ricovero attrezzi agricoli, legnaia o garage, di volume non superiore a mc 60, qualora non ricavabile nella disponibilità di rustici annessi, ~~con le caratteristiche di cui all'allegato D4, "Disposizione per la zona A e per l'edilizia tradizionale";~~ con le prescrizioni sotto riportate.

- Eventuali necessità di una volumetria superiore, comunque non oltre a mc 150, va documentata con l'inventario delle attrezzature agricole. Tale possibilità viene estesa anche per documentate esigenze di ricovero di animali da pascolo;

- realizzazione di piccoli ricoveri di animali da cortile, disaggregati dall'abitazione;

- ~~realizzazione in prossimità dell'abitazione di serre di modeste proporzioni (da verificarsi con l'amministrazione comunale, in dipendenza della situazione e dei luoghi) ed a strutture non fisse.~~

RISERVA 10/m

- ***realizzazione di serre a strutture non fisse, di qualsiasi sezione (a capanna, circolari, ...) di altezza massima 1,80 metri a 50 centimetri dal bordo esterno e 2,50 metri nel punto più alto. Tali strutture non dovranno coprire più del 75% della superficie fondiaria.Tali impianti protettivi, a struttura mobile, facilmente smontabili e trasportabili, finalizzati allo sfruttamento agricolo diretto del terreno, ~~non sono da considerarsi delle costruzioni e quindi, per quanto previsto dal Codice Civile, non sono soggetti a limitazioni per quanto riguarda la distanza dai confini.~~***

OSSERVAZIONE. 3.7

realizzazione di recinzioni con altezza massima di cm 180, mediante staccionata in legno o semplice rete metallica con eventuale fondazione in calcestruzzo, preferibilmente senza muretti emergenti dal suolo o con muretti emergenti fino all'altezza massima di cm 25.

RISERVA 5

Per le parti comprese all'interno degli ambiti SIC e ZPS, sono vietate le attività, gli interventi e le opere che possono compromettere la salvaguardia degli ambienti naturali tutelati, nonche' la conservazione della fauna e dei rispettivi habitat protetti ai sensi delle direttive79/409/CEE e 92/43/CEE.
In particolare, sono vietate le attività, le opere e gli interventi elencati nell'art. 3 della L.R. 14/07 e nell'art. 9 della L.R. 7/2008

INTERVENTI NON CONSENTITI

Edificazione di nuova residenza.

Rimboschimento delle superfici a prato, se non determinato da esigenze di ordine idrogeologico.

Apertura di nuove strade.

Movimenti di terra che alterino la morfologia caratterizzante le aree.

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Gli interventi di sistemazione agraria del suolo devono prevedere il corretto smaltimento delle acque meteoriche mediante una adeguata rete di scoli.

Ogni intervento sugli edifici esistenti è soggetto alle disposizioni della normativa relativa alla zonizzazione geologica costituente parte integrante dei presente piano.

Gli interventi di recupero delle strutture edilizie esistenti e la loro possibile trasformazione d'uso dovranno essere coerenti e compatibili con l'obiettivo prioritario di salvaguardare le manifestazioni di architettura di interesse ambientale che ancora permangono e connotano in modo significativo il territorio di Andreis.
Vanno esclusi quegli interventi che necessitano di nuove e significative opere infrastrutturali.

Il ripristino dei sentieri storici dovrà essere effettuato con tecniche costruttive e materiali conformi alle loro caratteristiche originarie.
I nuovi sentieri non potranno avere una sezione superiore a ml 1,00 e dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tradizionali.

RISERVA 5

Per le parti comprese nelle aree SIC - ZPS e nel Parco regionale delle Dolomiti friulane gli interventi succitati sono consentiti solo se conformi alle specifiche norme in materia nonché ai relativi piani di gestione.

RISERVA 10/h

ATTUAZIONE

Per intervento diretto con ~~concessione edilizia~~ idoneo titolo abilitativo edilizio.

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2014

Data: 25/03/2014 - Ora: 16.05.36 Segue
Visura n.: T236525 Pag: 1

Dati della richiesta **Soggetto individuato**	**Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANDREIS (Codice: A283) Provincia di PORDENONE**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANDREIS(Codice A283) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**8**	**18**				**A/5**	**2**	**3 vani**		**Euro 85,22 L. 165.000**	VIA ALCHEDA n . 19 piano: T -1 -2; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n . 1605 .1/1997 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n .: 150096 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2014

2. Immobili siti nel Comune di ANDREIS(Codice A283) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	**8**	**116**		**-**	**PRATO**	**2**		**03**	**40**		**Euro 0,35 L. 680**	**Euro 0,25 L. 476**	**Impianto meccanografico del 18/12/1984**	
2	**8**	**118**		**-**	**FABB RURALE**			**01**	**20**				**Impianto meccanografico del 18/12/1984**	
3	**9**	**103**		**-**	**SEMINATIVO**	**U**		**04**	**90**		**Euro 0,51 L. 980**	**Euro 0,48 L. 931**	**Impianto meccanografico del 18/12/1984**	

Totale: Superficie 09.50 Redditi: Dominicale Euro 0,86 Agrario Euro 0,73

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n . 1332 .1/1997 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n .: 150096 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione:		

Totale Generale: vani 3 Rendita: Euro 85,22

Totale Generale: Superficie 09.50 Redditi: Dominicale Euro 0,86 Agrario Euro 0,73

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria