

COMUNE DI CODROIPO

PROVINCIA DI UDINE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI CODROIPO (UD), FRAZIONE DI
BIAUZZO, VIA CODROIPO E DISTINTI ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE, UFFICIO TERRITORIO DI UDINE
AL FOGLIO 33, MAPPALE 937, SUB 2 – 5 – 6.

PERIZIA DI STIMA FALLIMENTO N. 38/07 DEL 19/12/2007

CURATORE

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.);
ELABORATO PLANIMETRICO;
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 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 i beni immobili siti in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE al Foglio 33, Mappale 937, Sub 2 – 5 – 6

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 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 33 Mappale 937 Sub 2: area scoperta di pertinenza;
- Foglio 33 Mappale 937 Sub 5: appartamento e vano scala;
- Foglio 33 Mappale 937 Sub 6: garage;

Il valore 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 50% per le superfici destinate a garage e al 30% per le terrazze e portici.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

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

[REDACTED]

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

CATASTO EDILIZIO URBANO:

Foglio 33 Mappale 937 Sub 2

Bene comune non censibile;

Foglio 33 Mappale 937 Sub 5

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 937 Sub 6

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T;

Categoria: in corso di costruzione;

CATASTO TERRENI:

Foglio 33 Mappale 937

Qualità: ente urbano, Classe: ente urbano, Superficie catastale mq. 488,00;

ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata, sulle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di CODROIPO, in Zona B.2 "DI COMPLETAMENTO" (si allegano gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di CODROIPO).

Gli immobili oggetto di stima sono stati regolarmente edificati a seguito delle seguenti Concessioni Edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZA n. 2004/362 del 05/05/2005 presentata dal Sig. [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] titolare dell'omonima ditta [REDACTED] Partita IVA [REDACTED] avente ad oggetto la "Costruzione di un complesso residenziale per 11 unità immobiliari", sull'area ubicata in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE, al Foglio 33, ex Mappale 110 (attualmente Mappali 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/362CV/VOL del 13/01/2012 presentata dalle ditte:
 - Sig. [REDACTED]
 - Sig. [REDACTED]
 - Sig.ra [REDACTED]
 - Sig.ra [REDACTED]

con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per "Opere di completamento, Variante e Voltura al Permesso di Costruire 2004/362", sull'area ubicata in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE, al Foglio 33, Mappali 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940 (ex mappale 110).

Il Permesso di Costruire regolarizza l'effettivo stato dei luoghi e le opere sino alla data del documento realizzate.

PROVENIENZA

I beni sopra descritti sono pervenuti all'attuale ditta intestataria attraverso l'Atto di VENDITA stipulato in data 22/03/2005, presso lo studio notarile ubicato in

Comune di CODROIPO (UD), Via Giuseppe Verdi n. 9/1, dal Notaio LUCIA STECCA, e registrato al n. 18.966 di repertorio e n. 3.705 di Raccolta, in cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] cedono e vendono al Signor [REDACTED] il quale accetta ed acquista l'appezzamento di terreno ubicato in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE, al Foglio 33, ex Mappale 110 (attualmente Mappali 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940);

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella Frazione di BIAUZZO, in Via Codroipo, nelle immediate vicinanze della chiesa principale del paese.

L'area si localizza a circa 4 Km dal centro abitato di Codroipo, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso civile abitazione. La tipologia edilizia risulta essere quella a villette singole, case a schiera e palazzine di modeste dimensioni.

Il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di stima risulta essere di forma pressoché rettangolare ad ha una fisionomia pianeggiante. Lo stesso è accessibile dai Via Codroipo attraverso i mappali 336 e 941 di altra proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima si inseriscono all'interno di un complesso edilizio che doveva comprendere nel progetto originario (CONCESSIONE EDILIZIA n. 2004/362 del 05/05/2005), 11 unità abitative con relativi corpi accessori, suddivise in tre tipologie edilizie differenti: ville a schiera, abitazioni su un piano e villa singola. Nello specifico le opere in progetto prevedevano la realizzazione di:

- n. 4 ville a schiera (mappali 933, 934, 935 e 936);
- n. 3 blocchi di bifamiliari (mappali 931, 932, 937);
- n. 1 villa singola (mappale 938).

Le abitazioni dovevano essere servite da una strada interna (attualmente identificata al mappale 940), che fungeva anche da passaggio delle reti tecnologiche a servizio delle unità abitative stesse.

La successiva Variante al progetto sopra citato (PERMESSO DI COSTRUIRE

n. 2004/362C/V/VOL del 13/01/2012), prevede il ridimensionamento del complesso edilizio, portandolo da 11 a 3 unità abitative (con i relativi corpi accessori).

Allo stato attuale gli immobili realizzati si possono ricondurre a:

- n. 1 villa singola (mappali 938).
- n. 1 bifamiliare (mappale 937);

L'immobile oggetto di stima (censito al C.E.U. al mappale 937, sub 5 e 6) si localizza al piano primo ed è accessibile direttamente da un vano scala posizionato sul lato nord del fabbricato.

L'unità abitativa risulta essere così organizzata:

- Piano Terra: vano scala (di proprietà), confinante con l'appartamento e relativo garage di altra proprietà (censiti al C.E.U. al mappale 937, sub 3 e 4);
- Piano Primo (PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/362C/V/VOL del 13/01/2012): soggiorno, cucina, due bagni, due camere, ripostiglio/studio, disimpegno e terrazze.

Dai sopralluoghi effettuati si rileva che attualmente il bagno e il ripostiglio/studio sopra il vano scala devono essere ancora realizzati, pertanto risulta essere un unico ambiente.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE, DELLE FINITURE E DELLE COMPONENTI IMPIANTISTICHE:

Il fabbricato oggetto di stima si trova allo stato grezzo avanzato. Le modalità costruttive, le finiture e le componenti tecnologiche si possono così riassumere:

- Fondazioni in cemento armato costituite da un reticolo chiuso di travi continue;
- Vuoto sanitario costituito da un solaio aereo prefabbricato tipo "IGLU" ottenuto con le seguenti lavorazioni: posa a secco, su un piano, di casseri a perdere modulari, opportunamente sagomati in plastica riciclata, formanti pilastri col piano di appoggio ed intercapedine con areazione bidirezionale;
- Elevazione costituita da setti e pilastri in cemento armato gettati in sito;
- I solai dei piani sono del tipo "bausta", gettati in opera a struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizio, a nervature parallele, realizzati

interamente in opera e con l'ausilio di tralicci in armatura presagomati con base in laterizio,

- La copertura ha una struttura lignea avente tavolato semplice con manto in copertura in tegole curve;
- I tamponamenti perimetrali sono realizzati in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 20 provvisti di intercapedine in forati di laterizio dello spessore di cm. 8 con interposto materiale isolante.
- Le grondaie e pluviali sono in lamiera zincata preverniciata;
- La scala che collega l'ingresso con l'appartamento al piano primo è realizzata in calcestruzzo armato;
- Strato di isocal a copertura degli impianti;
- Sottofondi per la posa dei pavimenti interni;
- Gli intonaci interni (su pareti e soffitto), sono del tipo premiscelato per interno, tirato in piano e fratazzato con contemporanea rasatura e finitura al fino;
- Gli intonaci esterni sono del tipo premiscelato per esterni, tirato in piano e fratazzato su tutte le pareti tranne la parete nord;
- Gli impianti elettrico, televisivo, telefonico, citofonico, sono realizzati parzialmente, con la sola installazione delle tubazioni, scatole di derivazione e scatole per prese ed interruttori;
- L'impianto idrico è realizzato per la sola parte relativa alle tubazioni;
- L'impianto di riscaldamento è realizzato per la sola installazione delle tubazioni principali ai collettori e delle tubazioni di mandata e ritorno ai corpi scaldanti;

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE

L'immobile si trova in buono stato di conservazione per quanto riguarda la porzione di appartamento composto da soggiorno, cucina, camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. Mentre, la zona più a nord, composta dal garage al piano terra e dal bagno e ripostiglio/studio (previsti dal PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/362C/V/VOL del 13/01/2012, non realizzati e attualmente identificabili con un unico ambiente), al piano primo, si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Pertanto la porzione di fabbricato a nord necessita di pesanti interventi di

manutenzione straordinaria dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici che hanno pregiudicato lo stato di conservazione dello stesso. Mentre la parte di fabbricato destinato a soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno e terrazze necessita di interventi di completamento alle finiture in quanto risulta essere ad uno stato di grezzo avanzato.

DIMENSIONE DEI BENI IMMOBILI:

Foglio 33, Mappale 937, Sub 2

	<u>Superficie</u>
- giardino ad uso esclusivo	mq. 70,00

Foglio 33, Mappale 937, Sub 5

	<u>Superficie</u>
- vano scale	mq. 10,20
- portico ingresso	mq. 2,70
- terrazze	mq. 22,00
- abitazione (soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno e terrazze)	mq. 96,50
- abitazione (bagno e ripostiglio/studio – attualmente unico ambiente)	mq. 15,50

Foglio 33, Mappale 937, Sub 6

	<u>Superficie</u>
- garage	mq. 15,50

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 praticato per compravendite di immobili di tipo civile con caratteristiche simili al fabbricato in oggetto, deprezzato per i motivi sopra descritti è di Euro 400,00 al mq per la parte relativa alla porzione di fabbricato destinata a soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno e terrazze, mentre di Euro 220,00 al mq per la parte composta dal garage al piano terra e dal bagno e ripostiglio/studio (previsti dal PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/362C/V/VOL del 13/01/2012, non realizzati e attualmente identificabili con un unico ambiente), al piano primo.

Questi valori tengono in considerazione anche degli oneri necessari per il completamento della pratica in essere.

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

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Foglio 33 Mappale 937 Sub 2:

- giardino ad uso esclusivo a corpo € 1.000,00

VALORE DI STIMA – Foglio 33, Mappale 937, Sub 2 € 1.000,00

(Mille/00)

APPARTAMENTO E VANO SCALE

Foglio 33 Mappale 937 Sub 5:

- vano scale mq. 10,20 x €/mq. 400,00 x 50% = € 2.040,00

- portico ingresso mq. 2,70 x €/mq. 400,00 x 30% = € 324,00

- terrazze mq. 22,00 x €/mq. 400,00 x 30% = € 2.640,00

- abitazione (soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno e terrazze)

mq. 96,50 x €/mq. 400,00 x 100% = € 38.600,00

- abitazione (bagno e ripostiglio/studio – attualmente unico ambiente)

mq. 15,50 x €/mq. 220,00 x 100% = € 3.410,00

VALORE DI STIMA – Foglio 33, Mappale 937, Sub 5 € 47.014,00

(Quarantasottomilaquattordici/00)

GARAGE

Foglio 33 Mappale 937 Sub 6:

- garage mq. 15,50 x €/mq. 220,00 x 50% = €. 1.705,00

VALORE DI STIMA – Foglio 33, Mappale 937, Sub 6 € 1.705,00

(Millesettecentocinque/00)

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

Foglio 33, Mappale 937, Sub 2, 5 e 6 € 49.719,00

(Quarantanovemilasettecontodicianove/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

STIMA

in Euro 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00) il valore dei beni immobili (arrotondato per eccesso), siti in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE al Foglio 33, Mappale 937, Sub 2 – 5 – 6.

SACILE, il 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAIARIOL


RAFFAELE TAIARIOL
Architetto
n. 1221
SACILE (UD)
Via Codroipo, 10
33040 Codroipo (UD)
Tel. 0432/421111
Fax 0432/421112
E-mail: r.taiariol@provincia.ud.it



ESTRATTO DI P.R.G.C.
Zona B.2 - di completamento.

COMUNE DI CODROIPO
SCALA 1:2000

dalla via pubblica;
l'intervento dovrà farsi carico dell'onere di migliorare il percorso pedonale su via Circonvallazione Sud.⁷⁶

2 - zona omogenea B2 di completamento

Sono destinate prevalentemente alla residenza con l'esclusione di depositi e magazzini all'ingrosso, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti (**comprese le attività artigianali produttive derivate dalla riconversione di lotti D3b in zona B2**),⁷⁷ le caserme, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura, le stazioni di servizio di autoveicoli, gli impianti e le attrezzature agricole.

Gli edifici di questo tipo esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

In tal fine il P.R.G.C. si attua per:

- a)⁷⁸ concessione edilizia per interventi di risanamento, ristrutturazione, adeguamento igienico e funzionale;
- b)⁷⁹ concessione edilizia per interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova edificazione;
- c)⁸⁰ P.R.P.C. e successive concessioni edilizie, nel caso di zone contraddistinte nelle planimetrie di P.R.G.C. con perimetro continuo e sigla B2a, B2b e B2c;⁸¹ B2d e B2e⁸²; B2f⁸³; B2f V39⁸⁴;
- d)⁸⁵ P.R.P.C. e successive concessioni edilizie nel caso di zone B2 perimetrato come ambito soggetto a piano attuativo⁸⁶ nella planimetria di P.R.G.C.⁸⁷

Per gli interventi di cui alla lettera a)⁸⁸ è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti;

Per gli interventi di cui alla lettera b)⁸⁹ valgono i seguenti indici:

- if max:	1,00 mc./mq.;
- Q max:	25%;
- Ds:	6,00 ml.;
- Dc min:	5,00 ml.;

⁷⁶ Modifica introdotta con la variante n. 43 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 25.11.2009)

⁷⁷ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁷⁸ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁷⁹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁸⁰ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁸¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁸² Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

⁸³ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

⁸⁴ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

⁸⁵ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁸⁶ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁸⁷ Modifica introdotta con D.P.G.R. n. 0383/pres del 30.10.1998 (pubblicato sul B.U.R. n. 45 del 11.11.1998)

⁸⁸ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁸⁹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

26

- Df min: 10,00 ml.;
- H max: 8,50 ml.;
- la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a ml. 5,00 per presistenze antecedenti l'adozione della presente variante, la cui altezza non sia superiore ai ml. 4,00.

Per gli interventi di cui alla lettera c)⁹⁰ negli elaborati di P.R.G.C. è indicata una previsione azionativa che è vincolante solo per le prescrizioni di seguito riportate: valgono i seguenti indici:⁹¹

- it max: 10.000 mc./ha, si assume come superficie territoriale l'intera superficie perimetrata con linea continua e sigla B2a, B2b e B2c⁹², B2d o B2e⁹³, B2f⁹⁴; B2f V39⁹⁵;
- Q max: 25%(da riferire alla superficie territoriale);
- Ds: 6,00 ml.; -Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà disporre che la distanza dalla strada sia diversa da quella prescritta quando rilevi un'organica composizione dell'edificato sulla base di presentazione di previsione planivolumetrica sufficientemente estesa per una corretta valutazione dell'intervento proposto;
- Dc min: 5,00 ml.;
- H max: 11,50 ml. e comunque rapportata alle altezze degli edifici circostanti per la zona B2a⁹⁶, non superiore all'altezza degli edifici dei lotti contermini per la zona B2f ed è comunque ammessa l'altezza di 9,00 ml ⁹⁷ e 8,50 ml per le zone B2b, B2c⁹⁸, B2d e B2e⁹⁹; B2f¹⁰⁰;
- per la zona B2a è richiesto:
la realizzazione di una zona da destinare a parcheggio e viabilità pubblica in prosieguo della prevista strada che da via Foro Boario porta all'area ferroviaria destinata a stazione delle autolinee e come indicato nelle planimetria di P.R.P.C. e per una superficie minima di mq.1.200;
- per la zona B2b è richiesto:
la realizzazione della viabilità di accesso lungo il lato nord, come indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.C. di larghezza minima di mt. 6.00 più un marciapiede di larghezza minima mt. 1.50 su un lato;
- per la zona B2c è richiesto:
la realizzazione di un parcheggio pubblico da ubicare come da elaborato di zonizzazione del P.R.G.C.;
la realizzazione di una viabilità di accesso da via E. di Colloredo,

⁹⁰ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁹¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹² Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹³ Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

⁹⁴ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

⁹⁵ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

⁹⁶ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹⁷ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

⁹⁸ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹⁹ Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

¹⁰⁰ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

complanare alla viabilità adiacente e di accesso ai fabbricati residenziali limitrofi; in sede di P.R.P.C. si valuterà l'opportunità di realizzare una unica viabilità.¹⁰¹

- per la zona B2d è richiesto:

la realizzazione di una slope sempreverde lungo i lati est e sud; un nuovo tratto viario che risolva l'innesto di via Morclaz su via Stazione; previsione di un'area a verde pubblico e parcheggio con una superficie minima di mq 1.000; raccordo della viabilità interna di distribuzione ai lotti con il nuovo tratto viario; divieto di accessi carrai diretti da via Stazione; una distanza minima dei fabbricati dal confine sud di ml 10,00; *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza dalla viabilità principale come da allineamenti esistenti e consolidatosi sul lato est di via Stazione;*¹⁰² prima dell'approvazione del P.R.P.C. dovrà essere richiesto il parere dell'Ass. 4 e dell'ARPA FVG in merito alle distanze che i fabbricati dovranno mantenere dall'elettrodotto;

- per la zona B2e è richiesta:

la rettifica alla curva esistente e conseguente cessione di una superficie da destinare a viabilità pubblica (min 200 mq).¹⁰³

- per la zona B2f è richiesta:

la ricerca di soluzioni atto a garantire un'accessibilità in sicurezza alla nuova zona residenziale, evitando possibilmente nuovi accessi dalla S.P. e preferendo soluzioni improntate al raccordo con la viabilità esistente nella zona residenziale a nord dell'area e/o considerando altresì la possibilità di prevedere un solo punto in entrata ed uno in uscita sulla S.P. per entrambe le zone residenziali.¹⁰⁴

- per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:

- Il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a giardino pubblico, tale area dovrà essere unitaria e coincidere con il giardino esistente su viale Duodo, per tale ambito è fatto obbligo mantenere e salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale ed è richiesto un arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;
- Il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.¹⁰⁵

Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi e terrazze per una misura non superiore a 30 mc. per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un¹⁰⁶ progetto unitario riguardante l'intero fabbricato interessato¹⁰⁷ nel quale sia dimostrato che¹⁰⁸

¹⁰¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹⁰² Modifica introdotta con la variante n. 43 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 25.11.2009)

¹⁰³ Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

¹⁰⁴ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

¹⁰⁵ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

¹⁰⁶ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹⁰⁷ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

28

le soluzioni proposte dovranno risultare¹⁰⁹ **sono**¹¹⁰ in sintonia con le caratteristiche architettoniche delle facciate e dell'ambiente costruito; dette verande possono comunicare con uno o più vani ad esclusione dei servizi igienici, i vani eccedenti il primo devono avere finestra regolarmente apribili all'esterno; le verande devono essere comunicanti con i vani attraverso almeno un foro porta ed essere apribili almeno per 2/3 della superficie vetrata; è inoltre consentita l'edificazione di autorimesse quando in doti edifici vi siano alloggi privi di tale accessorio; a questo scopo viene concessa la volumetria di 40 mc. per ogni autorimessa richiesta; il numero delle autorimesse richieste più quelle esistenti non dovrà superare il totale degli alloggi compresi nell'edificio principale; per l'ottenimento della concessione dovrà essere presentato un¹¹¹ **progetto nel quale sia dimostrata la compatibilità del nuovo volume**¹¹² unitario a firma di tutti i proprietari dell'immobile; la soluzione proposta dovrà risultare in sintonia¹¹³ con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale; è altresì ammessa l'edificazione di tettoie a scopo decorativo di misura non superiore a mq. 15 per gli alloggi che risultano aver esaurito la possibilità di ampliare la superficie coperta; quando trattasi di edifici plurialloggio la concessione sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato interessato e la soluzione proposta dovrà risultare in sintonia con le caratteristiche architettoniche delle facciate e dell'ambiente costruito.

Dalla data di adozione della presente variante, ogni nuovo alloggio dovrà essere dotato di¹¹⁴ posto macchina posti auto come da successivo art. 18 p.tp 1 lettera C3¹¹⁵ da ricavarsi all'interno del lotto anche su spazi scoperti o all'interno dell'edificio principale o entro apposito accessorio che con l'edificio principale sia architettonicamente in sintonia.¹¹⁶

Per gli interventi di cui alla lettera d)¹¹⁷ valgono i seguenti indici:

- it max: 10.000 Mc/ha;
- Q max: 25%;
- Ds: 6,00 ml ;
- Dc min: 5,00 ml;
- Df min: 10,00 ml;
- H max: 8,50 ml;¹¹⁸

Art. 12 bis – Norme generali per le zone B¹¹⁹

Per tutte le zone B, ad esclusione delle zone B3a, B3b, B3d,¹²⁰ di cui al successivo articolo¹²¹, valgono altresì le seguenti disposizioni:

a) - è ammessa, in deroga alle distanze tra fabbricati¹²², l'edificazione a confine :

¹⁰⁸ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹⁰⁹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹⁰ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹² Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹³ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹⁴ Per quanto concerne i parcheggi nelle nuove costruzioni fare riferimento all'art. 18, comma 1, lettera c3 delle presenti NTA.

¹¹⁵ Modifica introdotta con la variante n. 50 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 5 del 02.02.2011)

¹¹⁶ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

¹¹⁷ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

¹¹⁸ Modifica introdotta con D.P.G.R. n. 0383/pres del 30.10.1998 (pubblicato sul B.U.R. n. 45 del 11.11.1998)

¹¹⁹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

¹²⁰ Modifica introdotta con la variante n. 14 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 13.03.2002)

¹²¹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

¹²² Modifica introdotta con la variante n. 14 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 13.03.2002)

- in aderenza a preesistente edificio o per la parte senza finestre;
 - nel caso di edifici accessori alla residenza con altezza fino ad un massimo massimo al colmo o al punto più alto della copertura del vano accessorio misurata all'estradosso¹²³ di mt. 3,00 e con parete in aderenza al confine con altezza massima di mt.3,00;
- b) - ad integrazione di quanto stabilito al precedente articolo 6 punto1), valgono le seguenti disposizioni: per i nuovi edifici è prescritta la distanza (Df)¹²⁴ minima assoluta di mt.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e sono esclusi dal computo gli edifici accessori alla residenza con altezza fino a mt. 3,00;
- c) - è ammesso derogare alla distanza di mt.5,00 dai confini nel caso di sopraelevazioni di parti di fabbricato, mantenendo la distanza esistente e sono comunque valide le norme riferite alla distanza tra fabbricati e quelle del Codice Civile;
- d) - nel caso di nuova edificazione o di demolizione/ricostruzione, non è ammesso un utilizzo commerciale delle volumetrie superiore al 80% del volume edificabile;
- e) - in tutte le zone B, nel caso di intervento commerciale:
- dovrà essere garantito uno standard di parcheggio d'uso pubblico non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda destinata a tale attività da ricavarsi all'interno del lotto o in aree adiacenti e valgono le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R.20.04.1995, n°0126/Pres.;
 - va evitata la localizzazione in punti in cui esistano condizioni di difficile accessibilità, a meno che non siano previste soluzioni atte ad assicurare facilità di entrata ed uscita e dove risulti necessario, anche tramite la previsione di piste di decelerazione o arretramenti dei volumi, corsie di servizio e quant'altro per evitare situazioni di pericolo;
 - si dovranno considerare, nel caso di nuova edificazione, i rapporti con il sito e le realtà preesistenti, a tale ragione il progetto dovrà dimostrare la congruenza ambientale e la compatibilità con l'intorno residenziale, assumendo tutti gli accorgimenti che si ritengono necessari, quali: configurazione planivolumetrica e uso di materiali in sintonia con le aree contermini; utilizzo di schermature lungo i confini; valutazione del traffico indotto ed assunzione delle opere necessarie e degli oneri conseguenti al fine di evitare conflittualità con la destinazione residenziale della zona in esame;
 - non sono ammessi esercizi di grande dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a 1500 mq, **ad esclusione della zona B1b, entro la quale la superficie coperta complessiva non potrà essere superiore a mq 2100;**¹²⁵
- f) - le attività esclusivamente o prevalentemente commerciali, artigianali esistenti nella zona B, **ad esclusione della zona B3 di cui al successivo articolo**¹²⁶, 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;

¹²³ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

¹²⁴ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

¹²⁵ Modifica introdotta con la variante n. 9 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.35 del 30.08.2000)

¹²⁶ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

g) - per gli interventi in tali zone è consentito:

- il recupero delle volumetrie esistenti anche se superiori all'indice di fabbricabilità fondiario previsto dalle presenti norme;
- per una sola volta e per comprovate necessità igienico/funzionali, un'integrazione volumetrica di 150 mc. e solo nel caso di edifici che al momento di adozione della presente variante, nell'ambito dello stesso lotto, risultino non disporre di tale volumetria.¹²⁷

h) - per la zona B2* perimetrata con la variante n.23 nel centro abitato di Rividischia su via Castellere, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i fabbricati principali dovranno essere realizzati su fronte strada;
- l'altezza del fabbricato non dovrà superare quella del fabbricati dell'edilizia storica adiacente;
- valgono le disposizioni di cui al punto 5 dell'art.11 bis delle presenti N.T.A.¹²⁸

Art. 12 ter - Zona omogenea B3

Tale zona riguarda le aree residenziali private della ex lottizzazione Belvedere ed è così suddivisa:

- A) B3a - zona intensiva;
- B) B3b - zona per case a schiera;
- C) B3c - zona estensiva;
- D) B3d - zona residenziale per edificazione bassa.

In tali zone valgono le seguenti norme già previste dalla "lottizzazione Belvedere" ed integrate:

A) B3a - zona residenziale intensiva

L'utilizzazione delle aree di questa zona deve essere preceduta dall'approvazione, da parte dell'Autorità Comunale, di un progetto planovolumetrico distinto per ciascuna delle parti in cui la zona si divide.

- 1) Indice di edificabilità: 4 mc./mq.;
- 2) Altezza massima consentita: quella prevista dal vigente Programma di Fabbricazione, al momento dell'approvazione della "lottizzazione Belvedere" per la zona intensiva, salvo la facoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di ridurre tale altezza per particolari, giustificati motivi ambientali;
- 3) Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a metà dell'altezza dei fabbricati;
- 4) Distanza minima dal margine della strada: ml.10;
- 5) Distanza fra edifici: non inferiore a metà della somma delle loro altezze;
- 6) Le destinazioni consentite, oltre a quella residenziale, sono quelle contemplate per la zona residenziale intensiva del Programma di Fabbricazione vigente al momento dell'approvazione della "Lottizzazione Belvedere".

B) B3b - zona per case a schiera

¹²⁷ Modifica introdotta con la variante n. 14 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 13.03.2002)

¹²⁸ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Data: 13/11/2008 - Ora: 11.27.52

Dati della richiesta										
Comune di CODROIPO (Codice: C817)										
Provincia di UDINE										
Foglio: 33 Particella: 937										
Catasto Terreni										
Area di enti urbani e promiscui										
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	33	937	-	-	ENTE URBANO	04 88				
Partita 11										
Tipo mappale del 27/12/2005 n. 270107. 1/2005 in atti dal 27/12/2005 (protocollo n. UD0270107)										
Notifica										
Annotazioni										
SR										

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente: XXXXXXXXXX

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

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

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CODROIPO(Codice C817) - 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 alienati
1		33	940				area urbana			893		Dati derivanti da VIA CODROIPO piano: J, COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 192 .L2006 in atti dal 19/01/2006 (protocollo n. UD0012036) COSTITUZIONE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 192.L2006 in atti dal 19/01/2006 (protocollo n. UD0012036) COSTITUZIONE

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CODROIPO(Codice C817) - 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		33	937	5			in corso di costruz.					VIA CODROIPO piano: T -I; VARIAZIONE del 03/02/2007 n. 1139 1/2007 in atti dal 03/02/2007 (protocollo n. UD0042990) ERRONEA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
2		33	937	6			in corso di costruz.					VIA CODROIPO piano: T; COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 197 1/2006 in atti dal 19/01/2006 (protocollo n. UD0012209) COSTITUZIONE	

Infestazione degli immobili indicati al n. 2

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

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CODROIPO(Codice C817) - 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		33	931	1			in corso di costruz.					VIA CODROIPO piano: T; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE	
2		33	931	2			in corso di costruz.					VIA CODROIPO piano: T -I; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE	

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Data: 22/04/2008 - Ora: 09.52.04

3	33	932	1								VIA CODROIPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
4	33	932	2								VIA CODROIPO piano: T-1; VARIAZIONE del 19/02/2007 n. 1388.1/2007 in atti dal 19/02/2007 (protocollo n. UD0055517) ERRONEA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
5	33	933									VIA CODROIPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
6	33	934									VIA CODROIPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
7	33	935									VIA CODROIPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
8	33	936									VIA CODROIPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
9	33	939									VIA CODROIPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE

Visura per soggetto

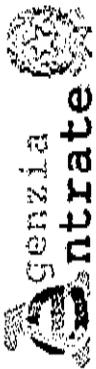
Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Data: 22/04/2008 - Ora: 09.52.04

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per l/1
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/05/2006 n. 2336. I/2006 in atti dal 24/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE			

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente: -



Ufficio Provinciale di Udine - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2014 - Ora: 18.32.15 Fine
Visura n.: T263849 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2014

Dati della richiesta Comune di **CODROIPO** (Codice: C817)
 Provincia di **UDINE**
Catasto Fabbricati Foglio: **33** Particella: **937** Sub.: **2**
Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urban	33	937	2							COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 197, 1/2006 (in atti da) 19/01/2006 (processo n. UD0012209) COSTITUZIONE
Indirizzo VIA CODROIPO piano: T.											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

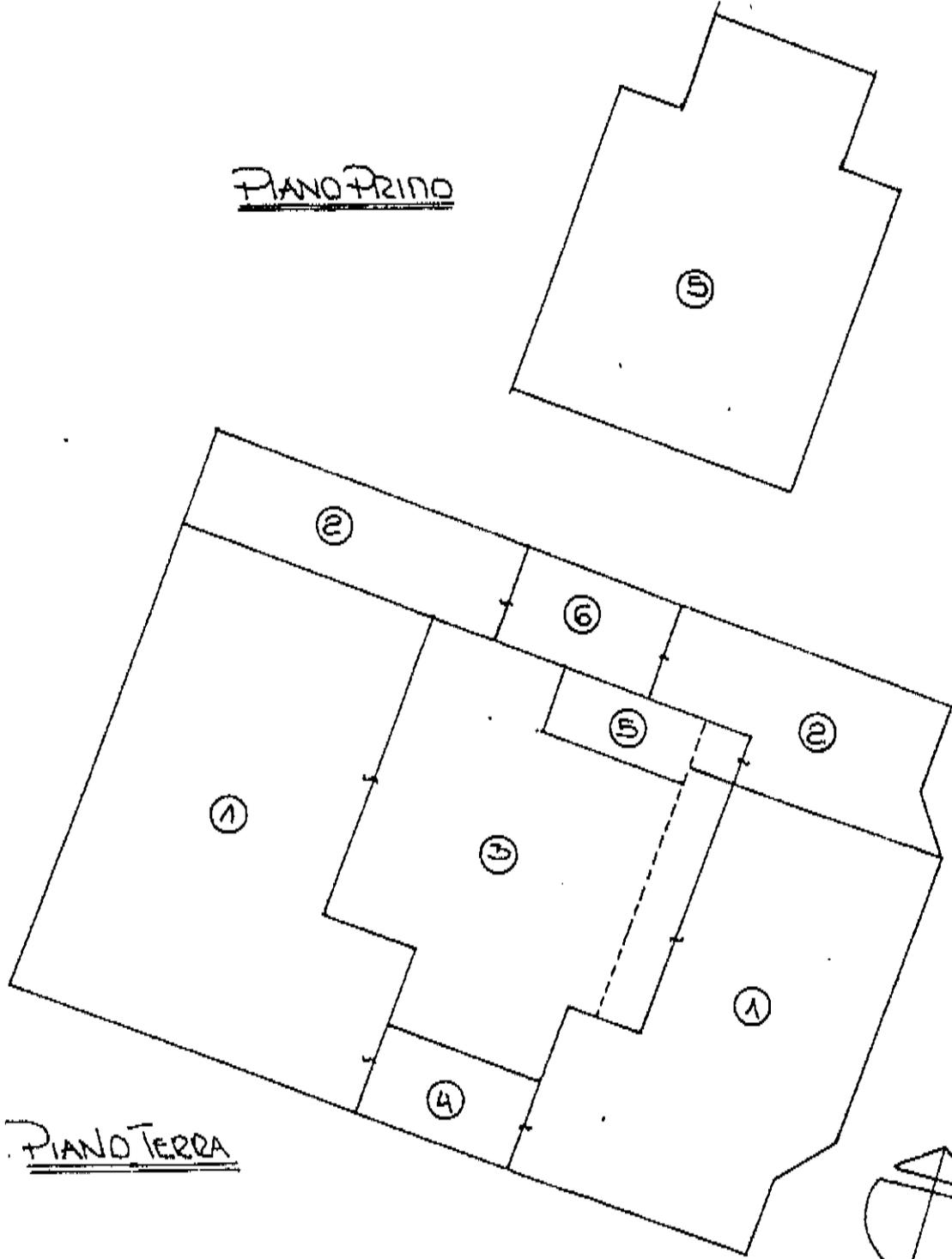
Visura telematica

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: [REDACTED]	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 413

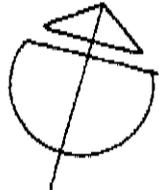
Comune di Codroipo		Protocollo n. UD0042990 del 08/02/2007	
Sezione:	Foglio: 33	Particella: 937	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2008 - Comune di Codroipo (CE17) - < Foglio: 33 Particella: 937 - Elaborato planimetrico



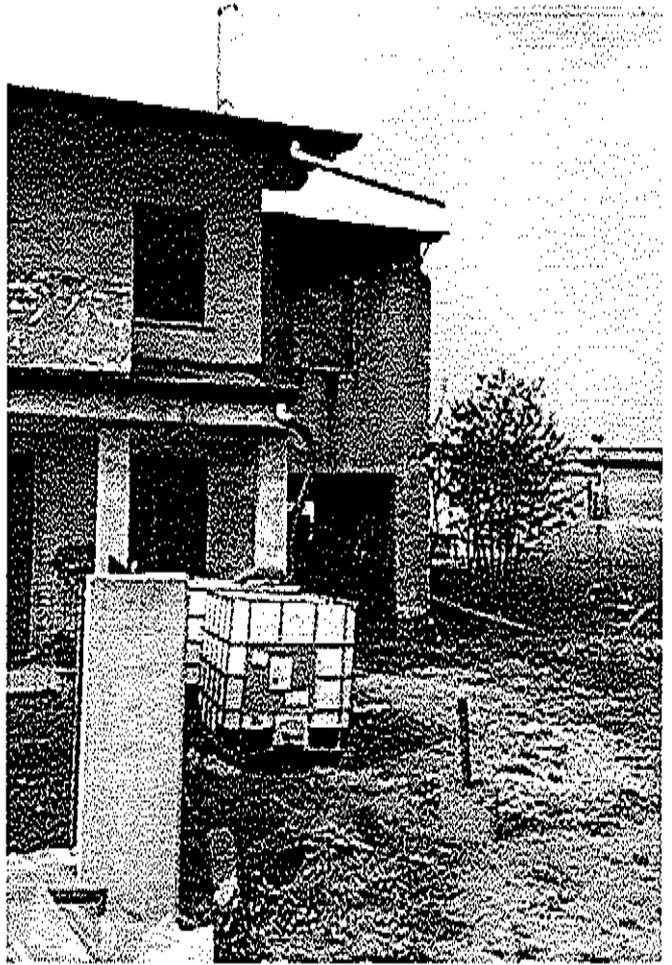
PIANO PRIMO

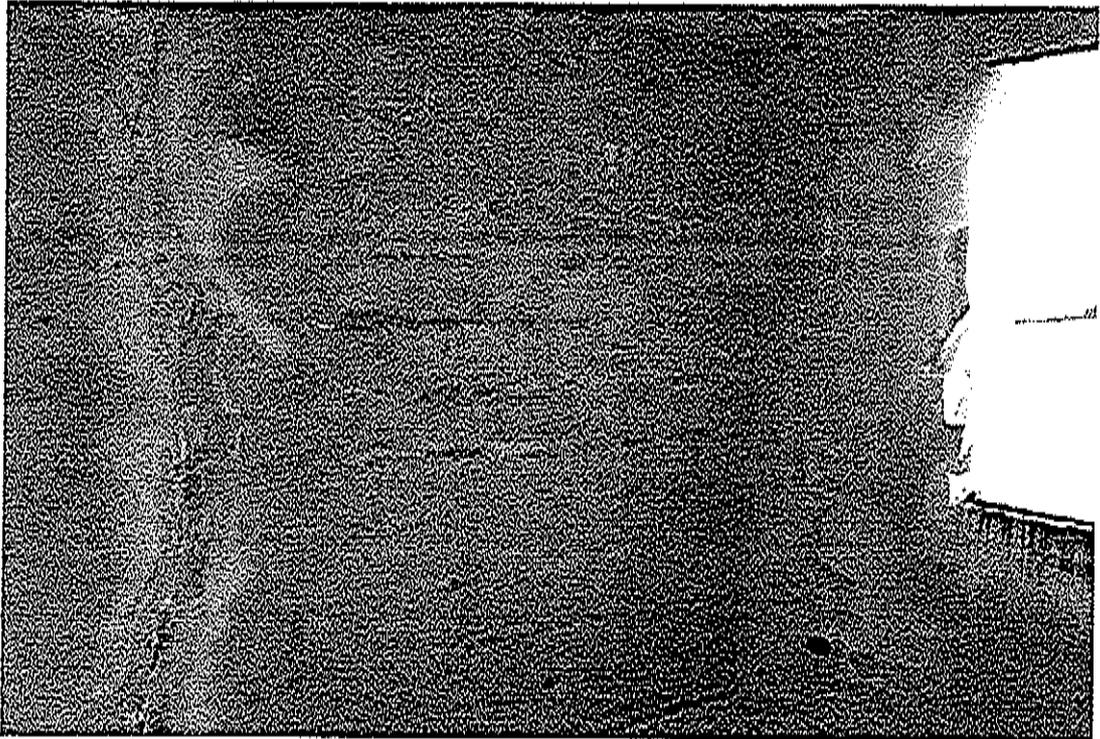
PIANO TERRA

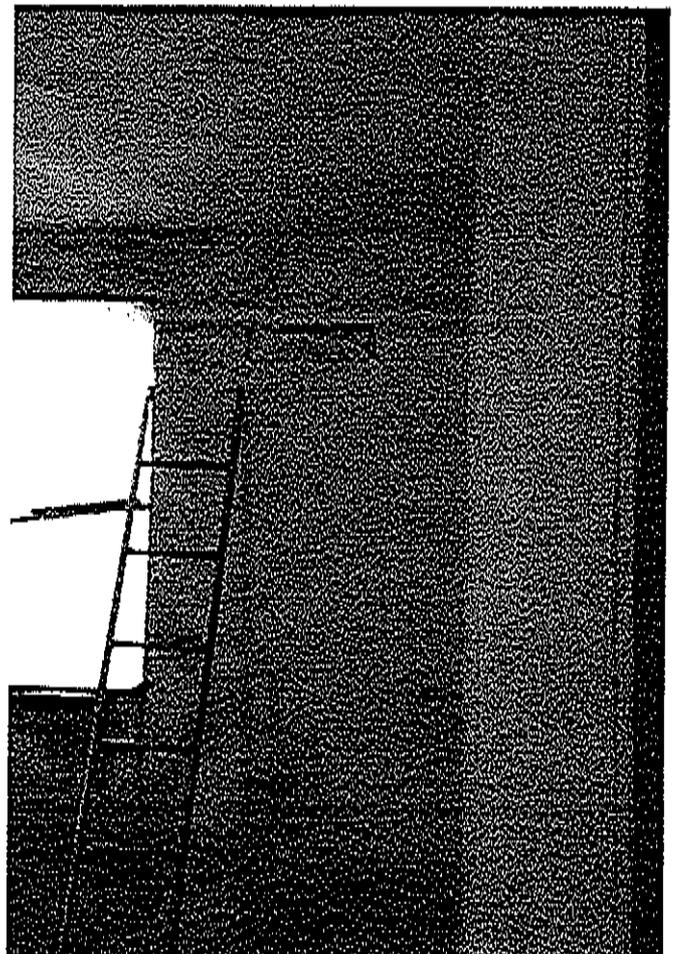
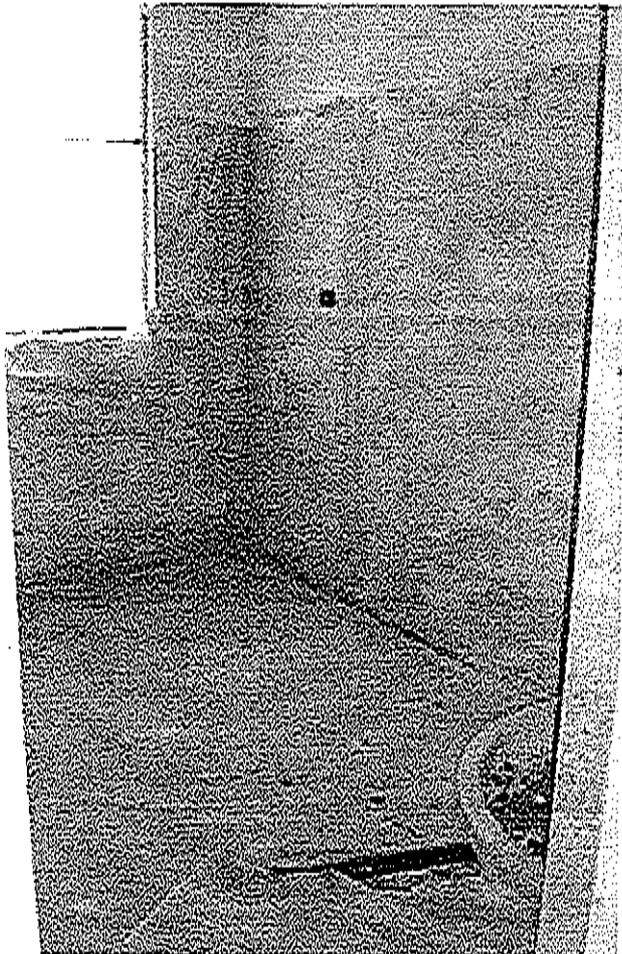
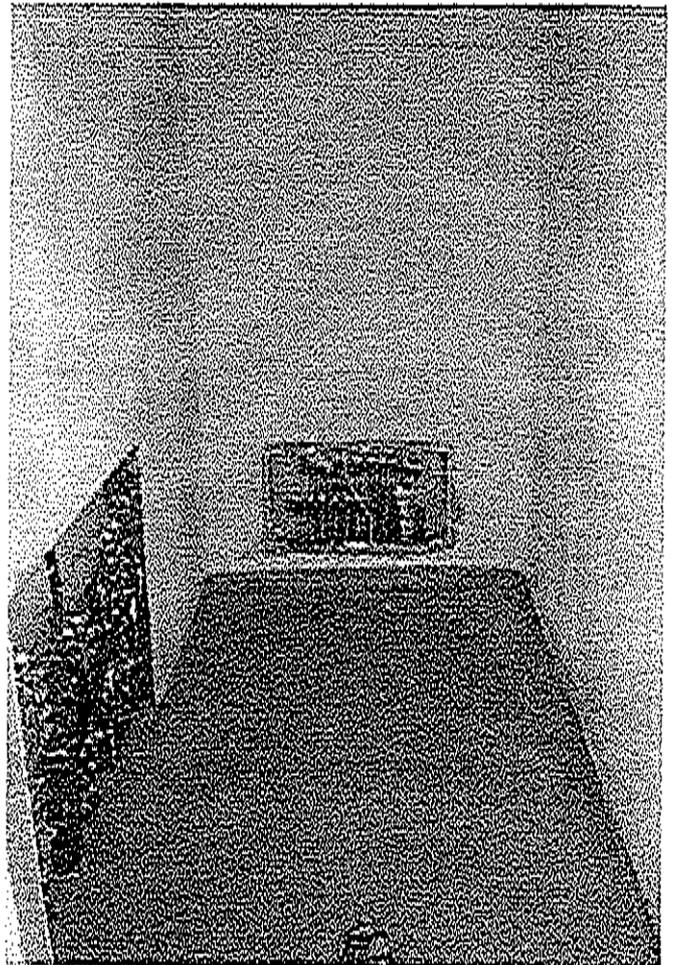
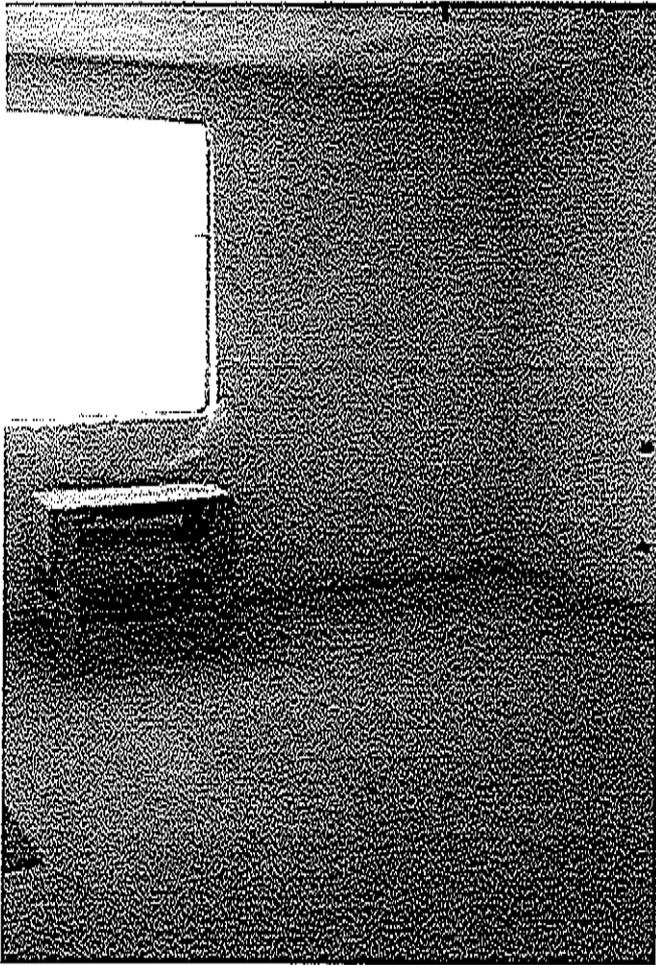


Ultima Planimetria in atti









COMUNE DI CODROIPO

PROVINCIA DI UDINE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI CODROIPO (UD), FRAZIONE DI
BIAUZZO, VIA CODROIPO E DISTINTI ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE, UFFICIO TERRITORIO DI UDINE
AL FOGLIO 33, MAPPALI 931 – 932 – 933 – 934 –
935 – 936 – 939 – 940.

PERIZIA DI STIMA FALLIMENTO N. 38/07 DEL 19/12/2007

CURATORE

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.);
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", 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 i beni immobili siti in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE al Foglio 33, Mappali 931 – 932 – 933 – 934 – 935 – 936 – 939 – 940.

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 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 e delle caratteristiche morfologiche e della conformazione del lotto, 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 delle unità immobiliari stimata secondo il

parametro estimativo del prezzo per unità di volume edificabile.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

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



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

CATASTO EDILIZIO URBANO:

Foglio 33 Mappale 940

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T;

Categoria: area urbana, Superficie catastale: 893 mq;

Foglio 33 Mappale 931 Sub 1

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 931 Sub 2

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 932 Sub 1

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 932 Sub 2

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 933

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 934

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 935

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 936

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

Foglio 33 Mappale 939

Indirizzo: Via Codroipo, Piano T – 1;

Categoria: in corso di costruzione;

CATASTO TERRENI:

Foglio 33 Mappale 931

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 457,00;

Foglio 33 Mappale 932

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 407,00;

Foglio 33 Mappale 933

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 210,00;

Foglio 33 Mappale 934

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 214,00;

Foglio 33 Mappale 935

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 215,00;

Foglio 33 Mappale 936

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 212,00;

Foglio 33 Mappale 939

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 177,00;

Foglio 33 Mappale 940

Qualità: ente urbano, Superficie: mq. 893,00;

ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

L'area oggetto di stima è classificata, sulle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di CODROIPO, in Zona B.2 "DI COMPLETAMENTO" (si allegano gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di CODROIPO).

Gli immobili oggetto di stima sono stati oggetto delle seguenti Concessioni

Edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZA n. 2004/362 del 05/05/2005 presentata dal Sig. [REDACTED] titolare dell'omonima ditta [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto la "Costruzione di un complesso residenziale per 11 unità immobiliari", sull'area ubicata in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE, al Foglio 33, ex Mappale 110 (attualmente Mappali 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/362CN/VOL del 13/01/2012 presentata dalle ditte:
 - Sig. [REDACTED]
 - Sig. [REDACTED]
 - Sig.ra [REDACTED]
 - Sig.ra [REDACTED]

con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per "Opere di completamento, Variante e Voltura al Permesso di Costruire 2004/362", sull'area ubicata in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE, al Foglio 33, Mappali 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940 (ex mappale 110).

Il Permesso di Costruire regolarizza l'effettivo stato dei luoghi e le opere sino alla data del documento realizzate.

PROVENIENZA

I beni sopra descritti sono pervenuti all'attuale ditta intestataria attraverso l'Atto di VENDITA stipulato in data 22/03/2005, presso lo studio notarile ubicato in Comune di CODROIPO (UD), Via Giuseppe Verdi n. 9/1, dal Notaio LUCIA STECCA, e registrato al n. 18.966 di repertorio e n. 3.705 di Raccolta, in cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] cedono e vendono al Signor [REDACTED] il quale accetta ed acquista l'appezzamento di terreno ubicato in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE, al Foglio 33, ex

Mappale 110 (attualmente Mappali 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940);

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella Frazione di BIAUZZO, in Via Codroipo, nelle immediate vicinanze della chiesa principale del paese.

L'area si localizza a circa 4 Km dal centro abitato di Codroipo, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso civile abitazione. La tipologia edilizia risulta essere quella a villette singole, case a schiera e palazzine di modeste dimensioni.

Il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di stima risulta essere di forma pressoché rettangolare ad ha una fisionomia pianeggiante. Lo stesso è accessibile dai Via Codroipo attraverso i mappali 336 e 941 di altra proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima si inseriscono all'interno di un complesso edilizio che doveva comprendere nel progetto originario (CONCESSIONE EDILIZIA n. 2004/362 del 05/05/2005), 11 unità abitative con relativi corpi accessori, suddivise in tre tipologie edilizie differenti: ville a schiera, abitazioni su un piano e villa singola. Nello specifico le opere in progetto prevedevano la realizzazione di:

- n. 4 ville a schiera (mappali 933, 934, 935 e 936);
- n. 3 blocchi di bifamiliari (mappali 931, 932, 937);
- n. 1 villa singola (mappali 938).

Le abitazioni dovevano essere servite da una strada interna (attualmente identificata al mappale 940), che in parte è attraversata dalle reti tecnologiche a servizio delle unità abitative esistenti (mappali 938 e 937).

La successiva Variante al progetto sopra citato (PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/362C/V/VOL del 13/01/2012), prevede il ridimensionamento del complesso edilizio, portandolo da 11 a 3 unità abitative (con i relativi corpi accessori).

Allo stato attuale gli immobili realizzati si possono ricondurre a:

- n. 1 villa singola (mappali 938).
- n. 1 bifamiliare (mappale 937);

- Realizzazione parziale del vuoto sanitario costituito da un solaio areato prefabbricato tipo "IGLU" individuato sull'area corrispondente ai mappali 935 e 936.

Attualmente risultano essere censite al Catasto Terreni le sagome relative ai fabbricati di progetto, secondo l'originaria CONCESSIONE EDILIZA n. 2004/362 del 05/05/2005 e relativo accatastamento all'urbano come fabbricati "in corso di costruzione", anche se non sono mai iniziate le opere edili.

La parte identificata ai Mappali 931 – 932 – 933 – 934 e porzione del 940, ha mantenuto la sua fisionomia originale come area inedificata, presentando in superficie arbusti ed essenze autoctone vegetali cresciute in maniera spontanea.

Il mappale 939 risulta essere isolato, trovandosi intercluso tra i mappali 938 – 104 – 941 (mappali di altra proprietà) e al mappale 940 (strada di accesso ai mappali oggetto di stima).

DIMENSIONE DEI BENI IMMOBILI:

	<u>Superficie</u>
<u>Foglio 33 Mappale 931:</u>	mq 457,00
<u>Foglio 33 Mappale 932</u>	mq 407,00
<u>Foglio 33 Mappale 933</u>	mq 210,00
<u>Foglio 33 Mappale 934</u>	mq 214,00
<u>Foglio 33 Mappale 935</u>	mq 215,00
<u>Foglio 33 Mappale 936</u>	mq 212,00
<u>Foglio 33 Mappale 939</u>	mq 177,00
<u>Foglio 33 Mappale 940</u>	mq 893,00

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

Viste le dimensioni limitate dei lotti, derivate dal frazionamento del terreno originario (ex mappale 110), in riferimento al progetto originario (CONCESSIONE EDILIZA n. 2004/362 del 05/05/2005), si possono presentare difficoltà legate alla compravendita se, gli stessi lotti, vengono trattati singolarmente, in quanto non è possibile sfruttare la capacità edificatoria per i vincoli dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione comunali (distanza dai confini, distanza tra pareti finestrate, ...).

Pertanto, sulla base delle informazioni assunte, considerazioni sopra esposte e tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato e praticato per compravendite di immobili con caratteristiche simili è di Euro 35,00 al mq.

Va, inoltre, differenziato sempre per le considerazioni espresse in precedenza, il mappale 939, con la valutazione di Euro 25,00 al mq. ed il mappale 940, con una valutazione pari a Euro 16,00 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:

Foglio 33 Mappale 931: mq 457,00 x €/mq. 35,00 = €. 15.995,00
(Quindicimilanovecentonovantacinque/00)

Foglio 33 Mappale 932: mq 407,00 x €/mq. 35,00 = €. 14.245,00
(Quattordicimiladuotoquarantacinque/00)

Foglio 33 Mappale 933: mq 210,00 x €/mq. 35,00 = €. 7.350,00
(Settemilatrecentocinquanta/00)

Foglio 33 Mappale 934: mq 214,00 x €/mq. 35,00 = €. 7.490,00
(Settemilaquattrocentonovanta/00)

Foglio 33 Mappale 935: mq 215,00 x €/mq. 35,00 = €. 7.525,00
(Settemilacinquecentoventicinque/00)

Foglio 33 Mappale 936: mq 212,00 x €/mq. 35,00 = €. 7.420,00
(Settemilaquattrocentoventi/00)

Foglio 33 Mappale 939: mq 177,00 x €/mq. 25,00 = €. 4.425,00
(Quattromilaquattrocentoventicinque/00)

Foglio 33 Mappale 940: mq 893,00 x €/mq. 16,00 = €. 14.288,00
(Quattordicimiladuecentottantotto/00)

VALORE DI STIMA TOTALE € 78.738,00
(Settantottomilasettecentotrentotto/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

STIMA

in Euro 79.000,00 (Euro Settantanovemila/00) il valore dei beni immobili (arrotondati per eccesso), siti in Comune di CODROIPO (UD), Località BIAUZZO, Via Codroipo e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di UDINE al Foglio 33, Mappali 931 – 932 – 933 – 934 – 935 – 936 – 939 – 940.

SACILE, il 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAIARIOL


conservatore
della provincia di
UDINE
RAFFAELE TAIARIOL
n. 423
n. 423



ESTRATTO DI P.R.G.C.
 Zona B.2 - di completamento.

COMUNE DI CODROIPO
 SCALA 1:2000

dalla via pubblica;
l'intervento dovrà farsi carico dell'onere di migliorare il percorso pedonale su via Circonvallazione Sud.⁷⁶

2 - zona omogenea B2 di completamento

Sono destinate prevalentemente alla residenza con l'esclusione di depositi e magazzini all'ingrosso, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti (**compreso le attività artigianali produttive derivate dalla riconversione di lotti D3b in zona B2**),⁷⁷ le caserme, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura, le stazioni di servizio di autoveicoli, gli impianti e le attrezzature agricole.

Gli edifici di questo tipo esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

In tal fine il P.R.G.C. si attua per:

- a)⁷⁸ concessione edilizia per interventi di risanamento, ristrutturazione, adeguamento igienico e funzionale;
- b)⁷⁹ concessione edilizia per interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova edificazione;
- c)⁸⁰ P.R.P.C. e successive concessioni edilizie, nel caso di zone contraddistinte nelle planimetrie di P.R.G.C. con perimetro continuo e sigla B2a, B2b e B2c;⁸¹ B2d o B2e⁸²; B2f⁸³; B2f V39⁸⁴;
- d)⁸⁵ P.R.P.C. e successive concessioni edilizie nel caso di zone B2 perimetrato come ambito soggetto a piano attuativo⁸⁶ nella planimetria di P.R.G.C.⁸⁷

Per gli interventi di cui alla lettera a)⁸⁸ è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti;

Per gli interventi di cui alla lettera b)⁸⁹ valgono i seguenti indici:

- if max:	1,00 mc./mq.;
- Q max:	25%;
- Ds:	6,00 ml.;
- Dc min:	5,00 ml.;

⁷⁶ Modifica introdotta con la variante n. 43 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 25.11.2009)

⁷⁷ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁷⁸ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

⁷⁹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

⁸⁰ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

⁸¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁸² Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

⁸³ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 8 del 21.02.2007)

⁸⁴ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

⁸⁵ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

⁸⁶ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁸⁷ Modifica introdotta con D.P.G.R. n. 0383/pres del 30.10.1998 (pubblicato sul B.U.R. n. 45 del 11.11.1998)

⁸⁸ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

⁸⁹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 08.03.2000)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

26

- Df min: 10,00 ml.;
- H max: 8,50 ml.;
- la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a ml. 5,00 per preesistenze antecedenti l'adozione della presente variante, la cui altezza non sia superiore ai ml. 4,00.

Per gli interventi di cui alla lettera c)⁹⁰ negli elaborati di P.R.G.C. è indicata una previsione azzonativa che è vincolante solo per le prescrizioni di seguito riportate: valgono i seguenti indici:⁹¹

- It max: 10.000 mc./ha, si assume come superficie territoriale l'intera superficie perimetrata con linea continua e sigla B2a, B2b e B2c⁹², B2d e B2e⁹³, B2f⁹⁴; B2f V39⁹⁵;
- Q max: 25%(da riferire alla superficie territoriale);
- Ds: 6,00 ml.; -Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà disporre che la distanza dalla strada sia diversa da quella prescritta quando rilevi un'organica composizione dell'edificato sulla base di presentazione di previsione planivolumetrica sufficientemente estesa per una corretta valutazione dell'intervento proposto;
- Dc min: 5,00 ml.;
- H max: 11,50 ml. e comunque rapportata alle altezze degli edifici circostanti per la zona B2a⁹⁶, non superiore all'altezza degli edifici dei lotti contigui per la zona B2f ed è comunque ammessa l'altezza di 9,00 ml⁹⁷ e 8,50 ml per le zone B2b, B2c⁹⁸, B2d e B2e⁹⁹; B2f¹⁰⁰;
- per la zona B2a è richiesto:
la realizzazione di una zona da destinare a parcheggio e viabilità pubblica in prosieguo della prevista strada che da via Foro Boario porta all'area ferroviaria destinata a stazione delle autolinee e come indicato nelle planimetria di P.R.P.C. e per una superficie minima di mq.1.200;
- per la zona B2b è richiesto:
la realizzazione della viabilità di accesso lungo il lato nord, come indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.C. di larghezza minima di mt. 6.00 più un marciapiede di larghezza minima mt. 1.50 su un lato;
- per la zona B2c è richiesto:
la realizzazione di un parcheggio pubblico da ubicare come da elaborato di zonizzazione del P.R.G.C.;
- la realizzazione di una viabilità di accesso da via E. di Colloredo,

⁹⁰ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

⁹¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹² Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹³ Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

⁹⁴ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

⁹⁵ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

⁹⁶ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹⁷ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

⁹⁸ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

⁹⁹ Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

¹⁰⁰ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

complanare alla viabilità adiacente e di accesso ai fabbricati residenziali limitrofi; in sede di P.R.P.C. si valuterà l'opportunità di realizzare una unica viabilità.¹⁰¹

- per la zona B2d è richiesto:

la realizzazione di una sponde sempreverde lungo i lati est e sud; un nuovo tratto viario che risolva l'innesto di via Merclaz su via Stazione; previsione di un'area a verde pubblico e parcheggio con una superficie minima di mq 1.000; raccordo della viabilità interna di distribuzione ai lotti con il nuovo tratto viario; divieto di accessi carrai diretti da via Stazione; una distanza minima dei fabbricati dal confine sud di ml 10,00; *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza dalla viabilità principale come da allineamenti esistenti e consolidatosi sul lato est di via Stazione;*¹⁰² prima dell'approvazione del P.R.P.C. dovrà essere richiesto il parere dell'Ass. 4 o dell'ARPA FVG in merito alle distanze che i fabbricati dovranno mantenere dall'elettrodotto;

- per la zona B2e è richiesta:

la rettifica alla curva esistente e conseguente cessione di una superficie da destinare a viabilità pubblica (min 200 mq).¹⁰³

- per la zona B2f è richiesta:

la ricerca di soluzioni atte a garantire un'accessibilità in sicurezza alla nuova zona residenziale, evitando possibilmente nuovi accessi dalla S.P. o preferendo soluzioni improntate al raccordo con la viabilità esistente nella zona residenziale a nord dell'area e/o considerando altresì la possibilità di prevedere un solo punto in entrata ed uno in uscita sulla S.P. per entrambe le zone residenziali.¹⁰⁴

- per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:

- il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a giardino pubblico, tale area dovrà essere unitaria o coincidere con il giardino esistente su viale Duodo, per tale ambito è fatto obbligo mantenere o salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale ed è richiesto un arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;
- il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 o successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.¹⁰⁵

Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi o terrazze per una misura non superiore a 30 mc. per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un¹⁰⁶ progetto unitario riguardante l'intero fabbricato interessato¹⁰⁷ nel quale sia dimostrato che¹⁰⁸

¹⁰¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹⁰² Modifica introdotta con la variante n. 43 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 25.11.2009)

¹⁰³ Modifica introdotta con la Variante n. 30 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 13.12.2006)

¹⁰⁴ Modifica introdotta con la variante n. 32 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.8 del 21.02.2007)

¹⁰⁵ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

¹⁰⁶ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹⁰⁷ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

28

le soluzioni proposte dovranno risultare¹⁰⁹ ~~sono~~¹¹⁰ in sintonia con le caratteristiche architettoniche delle facciate e dell'ambiente costruito; dette verande possono comunicare con uno o più vani ad esclusione dei servizi igienici, i vani eccedenti il primo devono avere finestra regolarmente aprontesi all'esterno; le verande devono essere comunicanti con i vani attraverso almeno un foro porta ed essere apribili almeno per 2/3 della superficie vetrata; è inoltre consentita l'edificazione di autorimesse quando in detti edifici vi siano alloggi privi di tale accessorio; a questo scopo viene concessa la volumetria di 40 mc. per ogni autorimessa richiesta; il numero delle autorimesse richieste più quelle esistenti non dovrà superare il totale degli alloggi compresi nell'edificio principale; per l'ottenimento della concessione dovrà essere presentato un¹¹¹ ~~progetto nel quale sia dimostrata la compatibilità del nuovo volume~~¹¹² unitario a firma di tutti i proprietari dell'immobile; la soluzione proposta dovrà risultare in sintonia¹¹³ con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale; è altresì ammessa l'edificazione di tettoie a scopo decorativo di misura non superiore a mq. 15 per gli alloggi che risultano aver esaurito la possibilità di ampliare la superficie coperta; quando trattasi di edifici plurialloggio la concessione sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato interessato o la soluzione proposta dovrà risultare in sintonia con le caratteristiche architettoniche delle facciate e dell'ambiente costruito.

Dalla data di adozione della presente variante, ogni nuovo alloggio dovrà essere dotato di¹¹⁴ ~~posto macchina posti auto come da successivo art. 18 p.lp 1 lettera C3~~¹¹⁵ da ricavarsi all'interno del lotto anche su spazi scoperti o all'interno dell'edificio principale o entro apposito accessorio che con l'edificio principale sia architettonicamente in sintonia.¹¹⁶

Per gli interventi di cui alla lettera d)¹¹⁷ valgono i seguenti indici:

- it max: 10.000 Mc/ha;
- Q max: 25%;
- Ds: 6,00 ml ;
- Dc min: 5,00 ml;
- Df min: 10,00 ml;
- H max: 8,50 ml;¹¹⁸

Art. 12 bis – Norme generali per le zone B¹¹⁹

Per tutte le zone B, ad esclusione delle zone B3a, B3b, B3d,¹²⁰ di cui al successivo articolo¹²¹, valgono altresì le seguenti disposizioni:

- a) - è ammessa, in deroga alle distanze tra fabbricati¹²², l'edificazione a confine :

¹⁰⁸ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹⁰⁹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹⁰ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹¹ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹² Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹³ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

¹¹⁴ Per quanto concerne i parcheggi nelle nuove costruzioni fare riferimento all'art. 18, comma 1, lettera c3 delle presenti NTA.

¹¹⁵ Modifica introdotta con la variante n. 50 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 5 del 02.02.2011)

¹¹⁶ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

¹¹⁷ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

¹¹⁸ Modifica introdotta con D.P.G.R. n. 0383/pres del 30.10.1998 (pubblicato sul B.U.R. n. 45 del 11.11.1998)

¹¹⁹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

¹²⁰ Modifica introdotta con la variante n. 14 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 13.03.2002)

¹²¹ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

¹²² Modifica introdotta con la variante n. 14 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 13.03.2002)

- in aderenza a preesistente edificio e per la parte senza finestre;
 - nel caso di edifici accessori alla residenza con altezza fino ad un massimo massima al colmo o al punto più alto della copertura del vano accessorio misurata all'estradosso¹²³ di mt. 3.00 e con parete in aderenza al confine con altezza massima di mt.3.00;
- b) - ad integrazione di quanto stabilito al precedente articolo 6 punto1), valgono le seguenti disposizioni; per i nuovi edifici è prescritta la distanza (Df)¹²⁴ minima assoluta di mt.10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e sono esclusi dal computo gli edifici accessori alla residenza con altezza fino a mt. 3.00;
- c) - è ammesso derogare alla distanza di mt.5,00 dai confini nel caso di sopraelevazioni di parti di fabbricato, mantenendo la distanza esistente e sono comunque valide le norme riferite alla distanza tra fabbricati e quelle del Codice Civile;
- d) - nel caso di nuova edificazione o di demolizione/ricostruzione, non è ammesso un utilizzo commerciale delle volumetrie superiore al 80% del volume edificabile;
- e) - in tutte le zone B, nel caso di intervento commerciale:
- dovrà essere garantito uno standard di parcheggio d'uso pubblico non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda destinata a tale attività da ricavarsi all'interno del lotto o in aree adiacenti e valgono le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R.20.04.1995, n°0126/Pres.;
 - va evitata la localizzazione in punti in cui esistano condizioni di difficile accessibilità, a meno che non siano previste soluzioni atte ad assicurare facilità di entrata ed uscita e dove risulti necessario, anche tramite la previsione di piste di decelerazione o arretramenti dei volumi, corsie di servizio e quant'altro per evitare situazioni di pericolo;
 - si dovranno considerare, nel caso di nuova edificazione, i rapporti con il sito e le realtà preesistenti, a tale ragione il progetto dovrà dimostrare la congruenza ambientale e la compatibilità con l'intorno residenziale, assumendo tutti gli accorgimenti che si ritengono necessari, quali: configurazione planivolumetrica e uso di materiali in sintonia con le aree confinanti; utilizzo di schermature lungo i confini; valutazione del traffico indotto ed assunzione delle opere necessarie e degli oneri conseguenti al fine di evitare conflittualità con la destinazione residenziale della zona in esame;
 - non sono ammessi esercizi di grande dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a 1500 mq, **ad esclusione della zona B1b, entro la quale la superficie coperta complessiva non potrà essere superiore a mq 2100;**¹²⁵
- f) - le attività esclusivamente o prevalentemente commerciali, artigianali esistenti nella zona B, **ad esclusione della zona B3 di cui al successivo articolo**¹²⁶, 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;

¹²³ Modifica introdotta con la variante n. 39 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 11.07.2007)

¹²⁴ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

¹²⁵ Modifica introdotta con la variante n. 9 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.35 del 30.08.2000)

¹²⁶ Modifica introdotta con la variante n. 5 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n.10 del 08.03.2000)

g) - per gli interventi in tali zone è consentito:

- il recupero delle volumetrie esistenti anche se superiori all'indice di fabbricabilità fondiario previsto dalle presenti norme;
- per una sola volta e per comprovate necessità igienico/funzionali, un'integrazione volumetrica di 150 mc. o solo nel caso di edifici che al momento di adozione della presente variante, nell'ambito dello stesso lotto, risultino non disporre di tale volumetria.¹²⁷

h) - per la zona B2* perimetrata con la variante n.23 nel centro abitato di Rividischia su via Castellero, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i fabbricati principali dovranno essere realizzati su fronte strada;
- l'altezza del fabbricato non dovrà superare quella dei fabbricati dell'edilizia storica adiacente;
- valgono le disposizioni di cui al punto 5 dell'art.11 bis delle presenti N.T.A.¹²⁸

Art. 12 ter - Zona omogenea B3

Tale zona riguarda le aree residenziali private della ex lottizzazione Belvedere ed è così suddivisa:

- A) B3a - zona intensiva;
- B) B3b - zona per case a schiera;
- C) B3c - zona estensiva;
- D) B3d - zona residenziale per edificazione bassa.

In tali zone valgono le seguenti norme già previste dalla "lottizzazione Belvedere" ed integrato:

A) B3a - zona residenziale intensiva

L'utilizzazione delle aree di questa zona deve essere preceduta dall'approvazione, da parte dell'Autorità Comunale, di un progetto planovolumetrico distinto per ciascuna delle parti in cui la zona si divide.

- 1) Indice di edificabilità: 4 mc./mq.;
- 2) Altezza massima consentita: quella prevista dal vigente Programma di Fabbricazione, al momento dell'approvazione della "lottizzazione Belvedere" per la zona intensiva, salvo la facoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di ridurre tale altezza per particolari, giustificati motivi ambientali;
- 3) Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a metà dell'altezza dei fabbricati;
- 4) Distanza minima dal margine della strada: ml.10;
- 5) Distanza fra edifici: non inferiore a metà della somma delle loro altezze;
- 6) Le destinazioni consentite, oltre a quella residenziale, sono quelle contemplate per la zona residenziale intensiva del Programma di Fabbricazione vigente al momento dell'approvazione della "Lottizzazione Belvedere".

B) B3b - zona per case a schiera

¹²⁷ Modifica introdotta con la variante n. 14 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 13.03.2002)

¹²⁸ Modifica introdotta con la variante n. 23 al P.R.G.C. (pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2005)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Dati della richiesta		Comune di CODROPO (Codice: CN17)								
		Provincia di UDENE								
Catasto Terreni		Foglio: 33 Particella: 931								
Area di enti urbani e pronicul										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reclito		
1	33	931			ENTE URBANO	04 57		Dominicale	Agrario	Tipo uscite del 27/12/2005 n. 270107.1/2005 in atti dal 27/12/2005 (protocollo n. 110270107)
Notifica										
Annotazioni										

Rilasciata da: Ufficio di FORDENONE su Altro Ufficio Richiedente: XXXXXXXXXX

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Dati della richiesta		Comune di CODROIPO (Codice: C817)							
		Provincia di UDINE							
Catasto Terreni		Foglio: 33 Particella: 932							
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Paese	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	33	932			ENTE URBANO	04 07			Tipo mappale del 27/12/2005 n. 270107.1/2005 in atti dal 27/12/2005 (protocollo n. 1170370107)
Notifica				Partita					
Annotazioni		SR							

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Dati della richiesta Comune di CODROIPO (Codice: C817) Provincia di UDINE											
Catasto Terreni Foglio: 33 Particella: 933											
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porr.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ba arca ca		Deduz.		Reddito	
								Dominicale	Agrario		
1	33	933			ENTE URBANO	02	10			Tipo mappale del 27/12/2005 n. 270107.1/2005 in atti del 27/12/2005 (protocollo n. UD0170107)	
Notifica Annotazioni											
		SR									

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente: XXXXXXXXXX

Data: 13/11/2008 - Ora: 11.27.15

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Visura n.: PN0250725 Pag: 1 Finu

Dati della richiesta		Comune di CODROIPO (Codice: CR17)							
Catasto Terreni		Provincia di UDINE							
		Foglio: 33 Particella: 934							
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In area ca	Deduz.	Reddito	
1	33	934		*	ENTE URBANO	02 14		Dominicale	Agrario
Tipo catastale del 27/12/2005 n. 270107.3/2005 in atti dal 27/12/2005 (protocollo n. U190270107)									
Notifica									
Annotazioni									

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente: 

Data: 13/11/2008 - Ora: 11.27.27

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Visura n.: PN0250728 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CODROIPO (Codice: CN17)									
		Provincia di UDINE									
Catasto Terreni		Foglio: 33 Particella: 935									
Area di enti urbani e pronscol											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Ridotto			
						ha mq ca		Dominicale	Agrario		
1	33	935			ENTE URBANO	02 15				Tipo mappato dal 27/12/2005 n. 170107, 1/2005 in atti dal 27/12/2004 (particella n. UD0270107)	
Notifica		Partita									
Annotazioni		SI									

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio

Richiedente: 

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Dati della richiesta		Comune di CODROIPO (Codice: C817)								
		Provincia di UDINE								
Catasto Terreni		Foglio: 33 Particella: 936								
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Rischio		
						ha are ca		Dominicale	Agraria	
1	33	936			ENTE URBANO	02 12				Tipo municipale del 27/12/2005 n. 270107.1/2005 in atti dal 27/12/2005 (protocollo n. UL0270107)
Notifica		Partita								
Annotazioni		SR								

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Dati della richiesta		Comune di CODROIPO (Codice: CB17)							
		Provincia di UDINE							
Catasto Terreni		Foglio: 33 Particella: 939							
Area di enti urbani e promiscui									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Purz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Delus	Reddito	
1	M	939			ENTR URBANO	ha are ca 01 77			
Tipo mappale del 27/12/2005 n. 270107_1/2005 in atti dal 27/12/2005 (protocollo n. 1100270107)									
Notifica		SR		Partita					
Annotazioni									

Rilasciata da: Ufficio di PORDENONE su Altro Ufficio Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2008

Dati della richiesta		Comune di COUROPO (Codice: CN17)								
Catasto Terreni		Provincia di UDINE								
		Foglio: 33 Particella: 940								
Area di enti urbani e pronsenti										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Debit	Rischio		
1	33	940			RNTE URBANO	08 93		Domiciliato	Agrario	Tipo mappa del 17/01/2006 n. 9425.1/2006 in atti del 17/01/2006 (protocollo n. UD0009475)
Notifica Partita										

Rilasciata da: Ufficio di **PORDENONE** su Altro Ufficio Richiedente: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari alte nel Comune di CODROIPO(Codice CN17) - 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	Iniziale Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		33	940				area urbana					VIA CODROIPO piano: T; COSTITUZIONI del 19/01/2006 n. 192 1/2006 in atti dal 19/01/2006 (protocollo n. UB0012036) COSTITUZIONI	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Promessa per 3/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 192.1/2006 in atti dal 19/01/2006 (protocollo n. UB0012036) COSTITUZIONI			

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

2. Unità Immobiliari sito nel Comune di CODROPO (Codice C817) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		33	937	5			In corso di costruz.					VIA CODROPO piano: T-1; VARIAZIONE del 08/02/2007 n. 1139 1/2007 in atti del 08/02/2007 (protocollo n. UD0042990) LAVORI A RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
2		33	937	6			In corso di costruz.					VIA CODROPO piano: T; COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 197 1/2006 in atti del 19/01/2006 (protocollo n. UD0012209) COSTITUZIONE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
Dati derivanti da COSTITUZIONE del 19/01/2006 n. 197 1/2006 in atti del 19/01/2006 (protocollo n. UD0012209) COSTITUZIONE			

3. Unità Immobiliari sito nel Comune di CODROPO (Codice C817) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		33	931	1			In corso di costruz.					VIA CODROPO piano: T; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336 1/2006 in atti del 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE	
2		33	931	2			In corso di costruz.					VIA CODROPO piano: T-1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336 1/2006 in atti del 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

3		33	932	1			in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
4		33	932	1			in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T -1; VARIANTE del 19/02/2007 n. 1388.1/2007 in atti dal 19/02/2007 (protocollo n. UD0033317) ERRONIA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
4		33	933				in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T -1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
4		33	934				in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T -1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
7		33	935				in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T -1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
8		33	936				in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T -1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE
9		33	939				in corso di costruz.				VIA CODROIPO piano: T -1; COSTITUZIONE del 28/06/2006 n. 2336.1/2006 in atti dal 28/06/2006 (protocollo n. UD0138327) COSTITUZIONE

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2008

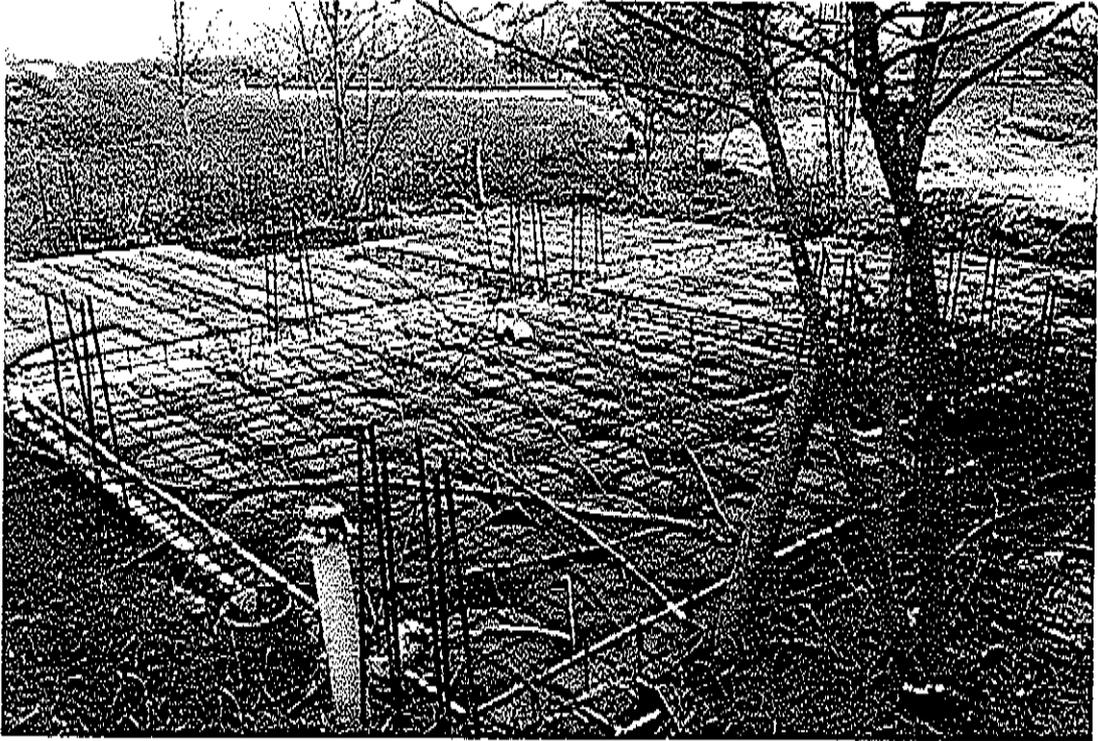
Intestazione degli Immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] del 28/09/2006 n. 2136.1/2006 in atti dal 29/04/2006 (protocollo n. 41013/04/13.02) SITUAZIONE			

Rilasciata da: Ufficio di FORDENONE su Altro Ufficio Richiedente: -







STUDIO TECNICO

Arch. TAIARIOL RAFFAELE

Tel. 0434/783129 Fax. 0434/783200

Via Gemona 2, 33077 SACILE (PN)

e-mail: archlgeo4@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

CURATORE

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 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:

[REDACTED]

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: ██████████ 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: ██████████ 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

		<u>Superficie</u>
- 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

	<u>Superficie</u>
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

STIMA

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.

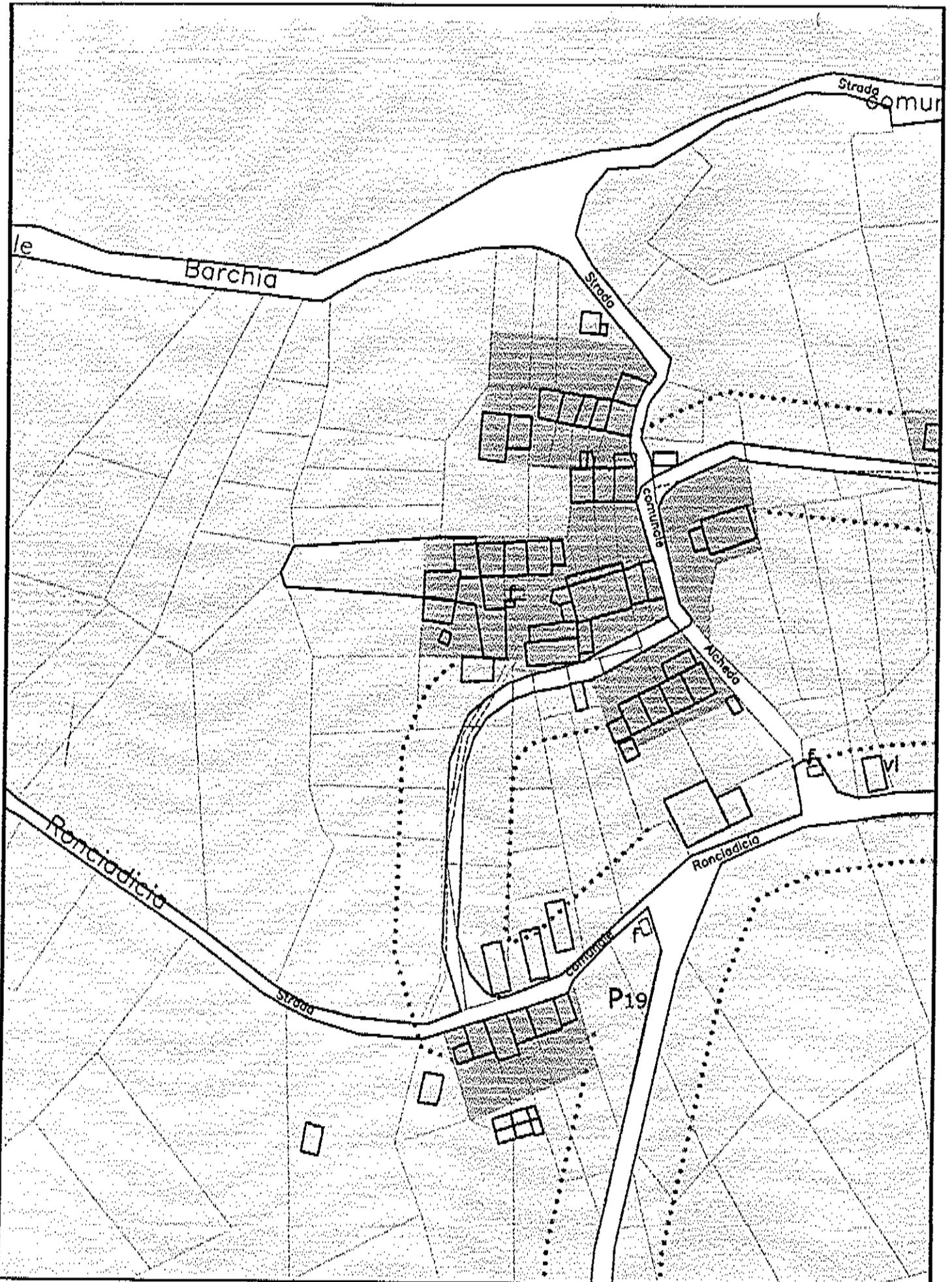
SACILE, il 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAIARIOL

degli
architetti
pianificatori
paesaggisti o
conservatori
della provincia di
Pordenone



raffaele taiariol
via soriano 4
33040 sacile
architetto



ESTRATTO DI P.R.G.C.

Zona A - di interesse storico - ambientale.

COMUNE DI ANDREIS

SCALA 1:1000



Provincia di Pordenone
COMUNE DI ANDREIS

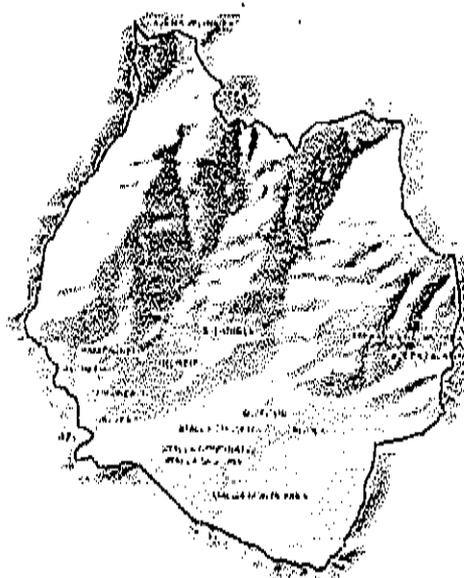
**Piano Regolatore Generale Comunale
Variante Generale N. 5**

AII. 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**

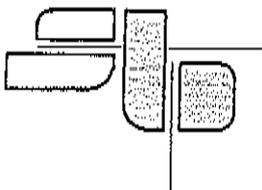
APPROVATO CON DELIBERA
DI C.C. N. 26
DEL 19.12.2012

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: 0434249410 E-MAIL: stp@studiotecnicoalp.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.~~

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

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

RISERVA 8/a

~~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 residenze 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 soddisfabili 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 al 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 ai 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 *Disposizioni 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

~~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.~~

RISERVA 8/a

~~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 superfetazioni 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 al 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.

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 $I_f = mc/mq$ 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 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 preconstituito 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).~~

~~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:

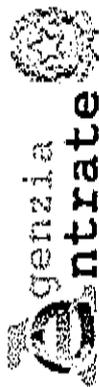
Per tali edifici si prevede una attenuazione dell'impatto con l'ambiente circostante di antica formazione.

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

Visura n.: T236525 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANDREIS (Codice: A283) Provincia di PORDENONE

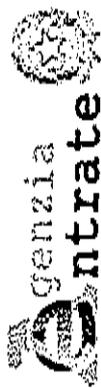
Soggetto individuato

I. 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	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		8	18				A/S	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) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTIDATI			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n. 1605.1/1997 in atti del 12-11/1998 Repertorio n. 150096 Rogante [redacted] Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA			



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/03/2014 - Ora: 16.05.36
Visura n.: I236525 Pag: 2

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	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
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	-	-	SEMNAT IVO	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 ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n. 1332.1/1997 in atti del 12/11/1996 Repertorio n.: 150096 Rogante [REDACTED] 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



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

B

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930 - XVI N. 638)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5766719

Comune Andria

Ditta [redacted]

Via Alcedora 19

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 28 agosto 1928 - XVII, n. 202)

COMUNE
di Andria

Talloncino di riascontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

5766719

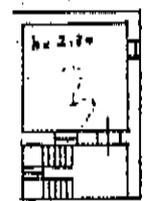
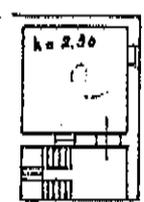
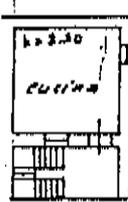
AVVERTENZA: [redacted]

p. 2

p. 1

p. 11

proprietà
della
ditta
intestata



prop. della ditta [redacted]

11/2

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Geom. Argo Bellame
(Titolo, nome e cognome del topografo)

iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Andria

Data e luogo di [redacted] Firma

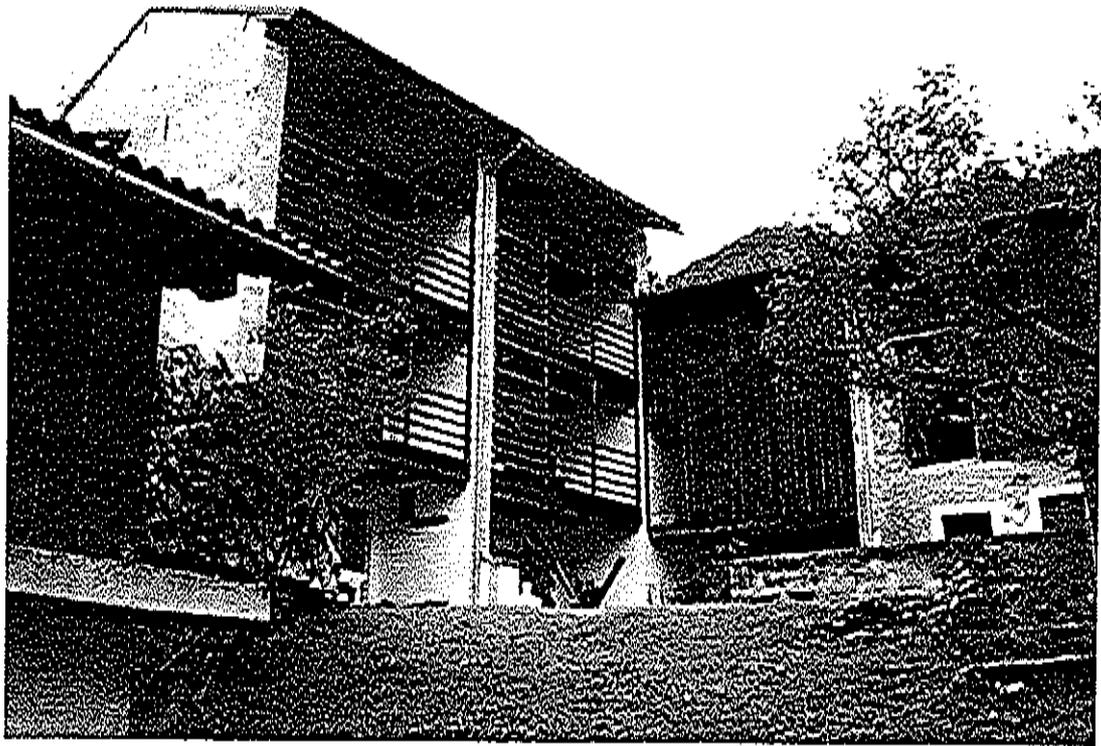
[Signature]

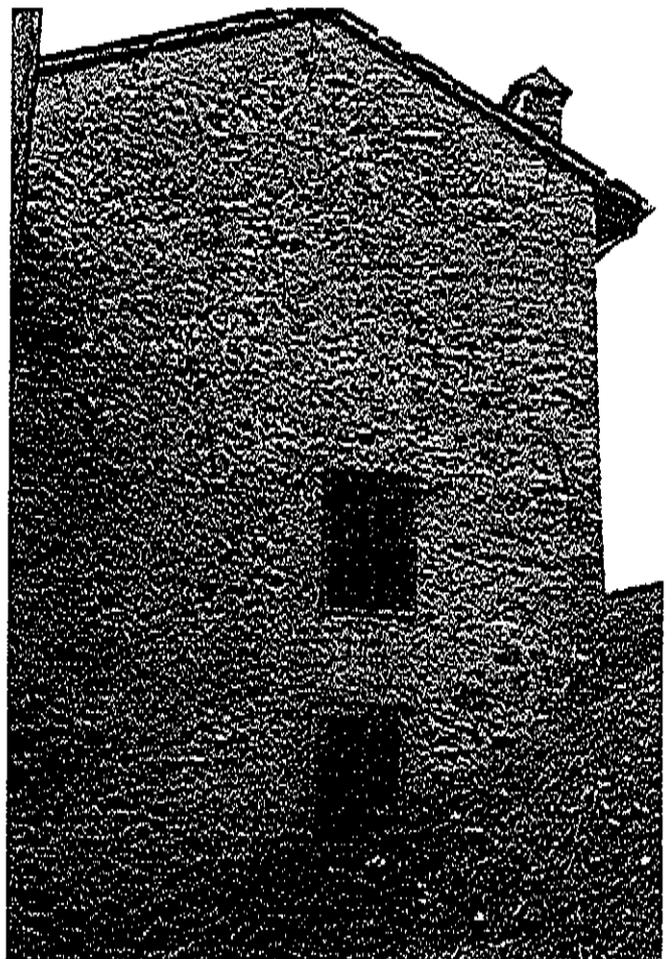
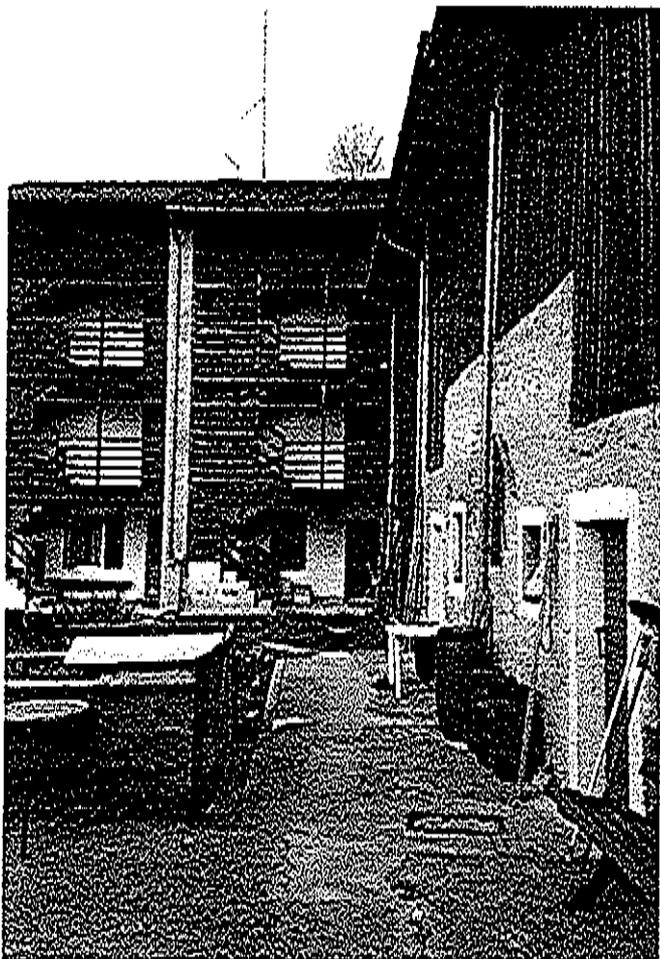
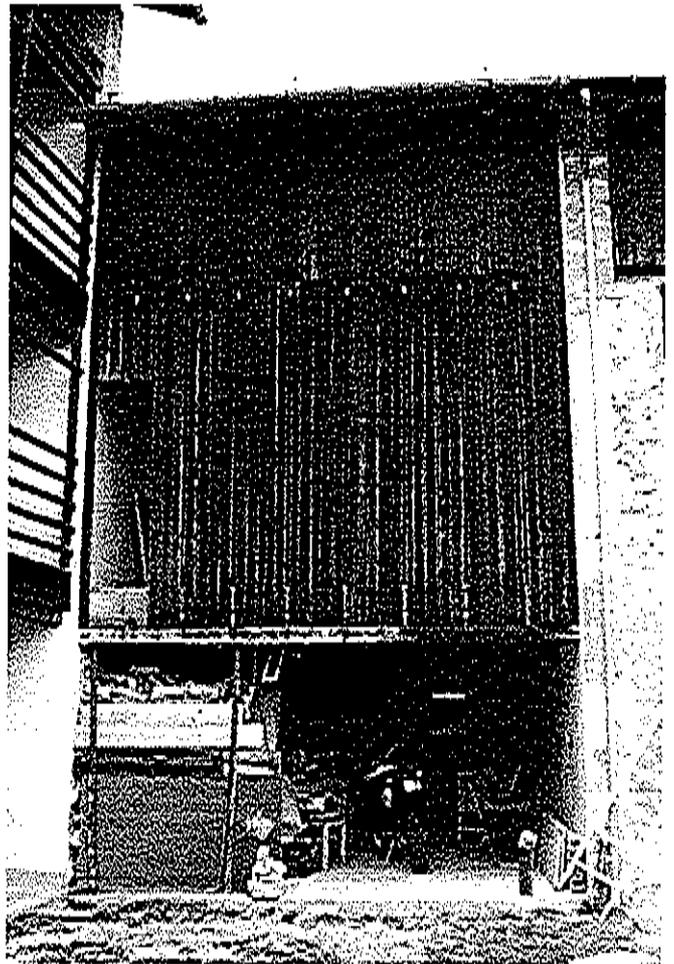
ANDRIA (AV) 2531 - Foglio 8 Particelle 18 - Sub

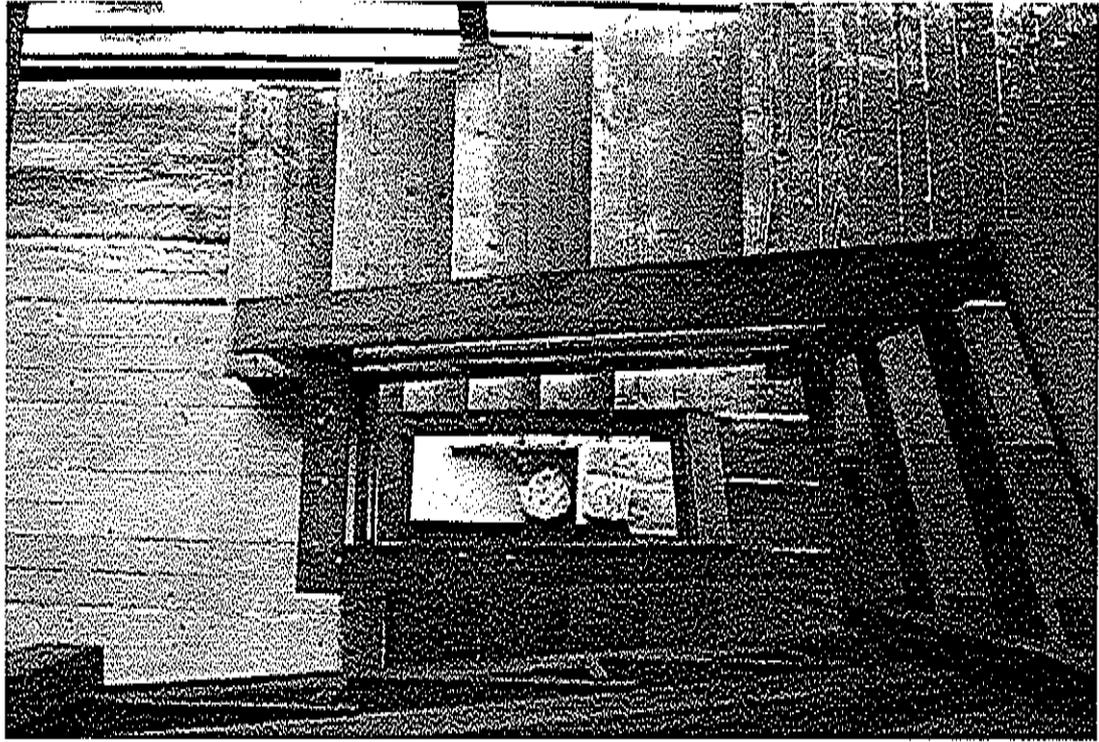
ACCETTABILE

Numero progressivo di
della Scheda N. 85
Planimetria verificata in
Il [redacted] S. S. 4.4.
L'ing. Capo Ufficio

Indirizzo al SERVIZIO
del 1-1-11







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

CURATORE

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 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:

[REDACTED]
[REDACTED]

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: [REDACTED]

[REDACTED] 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

STIMA

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.

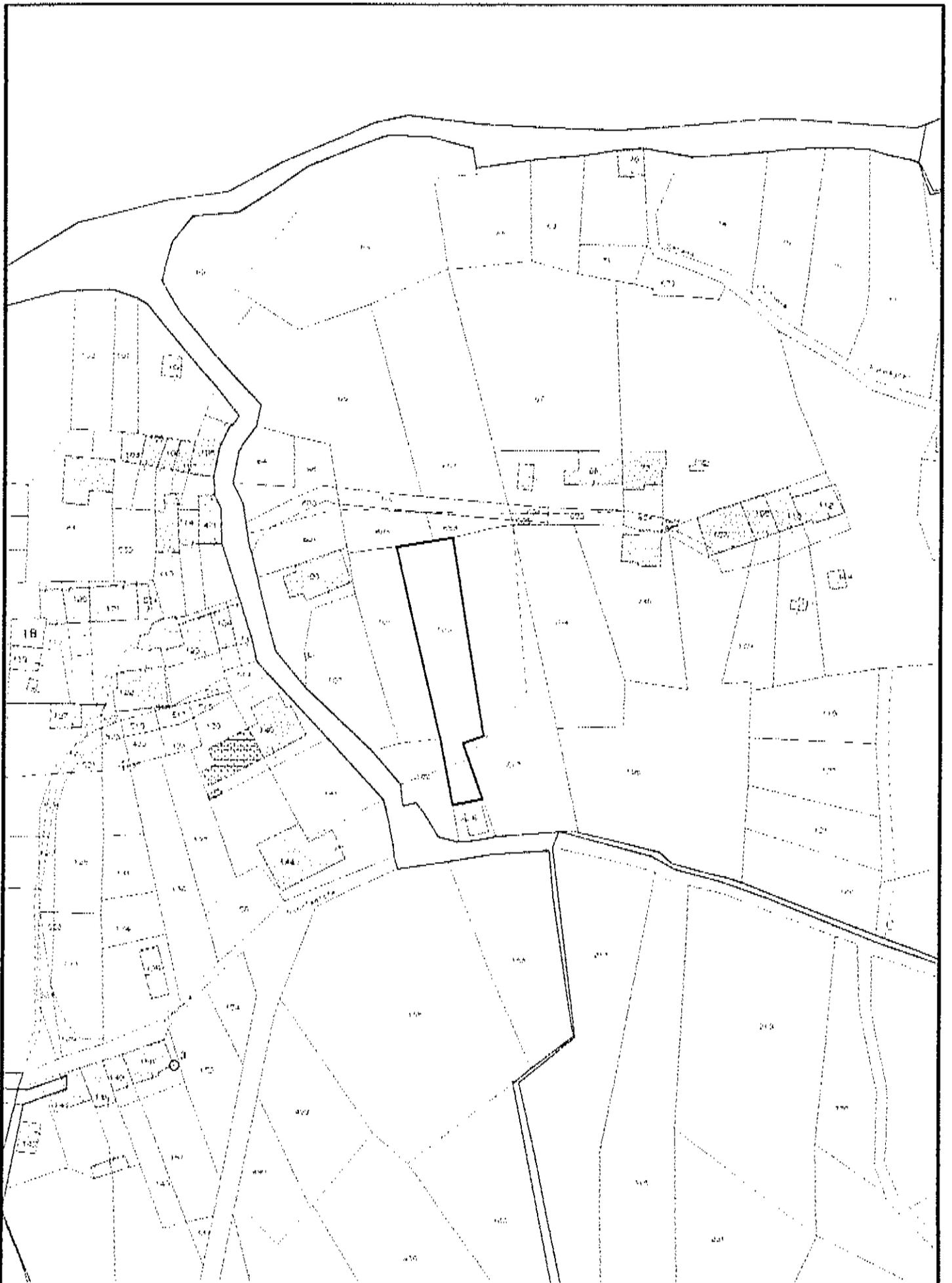
SACILE, Il 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAIARIOL

Architetto
della
professione
di
Architetto
Pianificatore
Paesaggista o
Conservatore
della provincia di
Pordenone

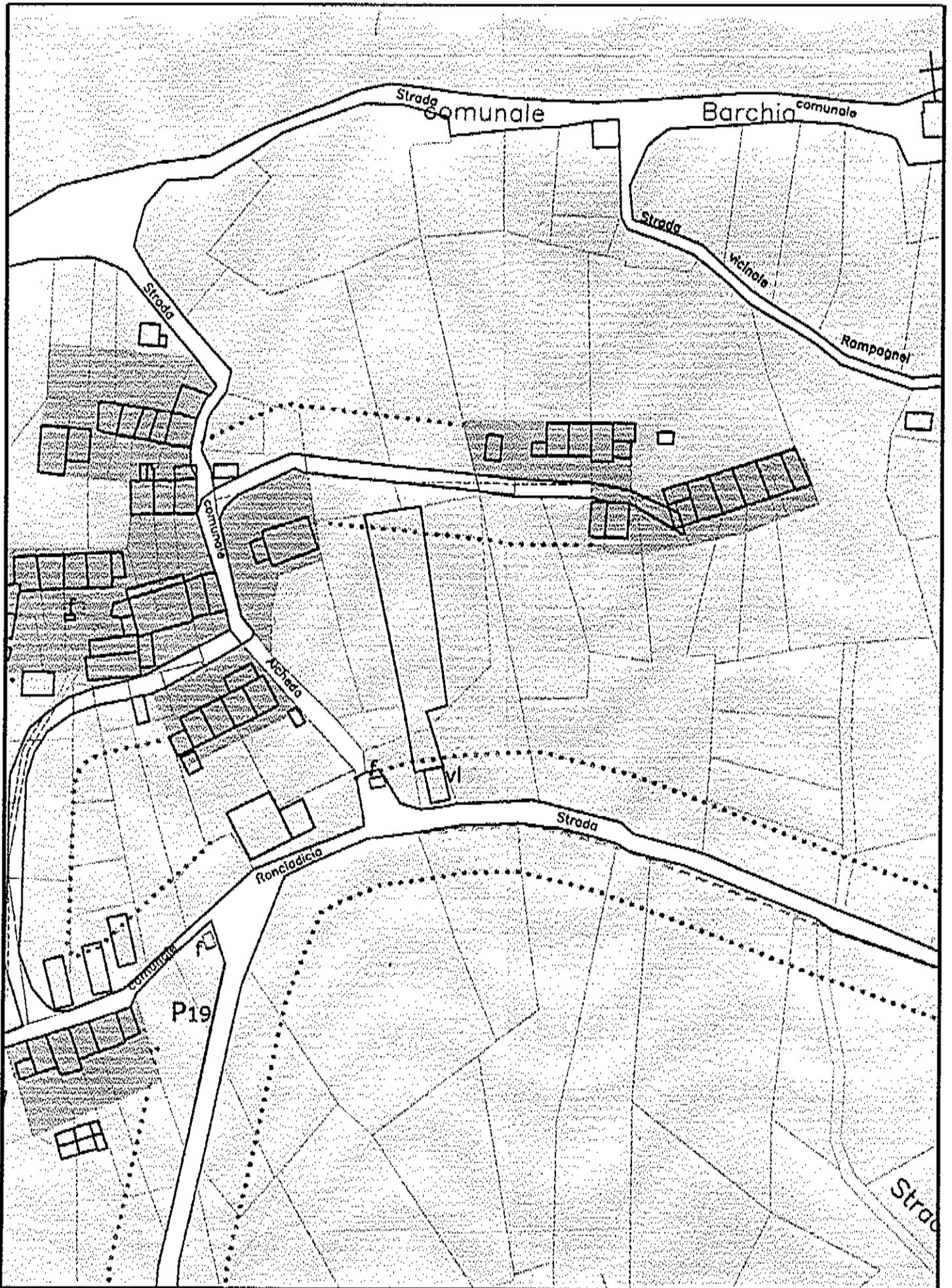


ufficio
di
Architetto
Pianificatore
Paesaggista o
Conservatore
della provincia di
Pordenone



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
FOGLIO 09, MAPPALE 103

COMUNE DI ANDREIS
SCALA 1:1000



ESTRATTO DI P.R.G.C.
Zona E.4 - agricolo paesaggistica.

COMUNE DI ANDREIS
SCALA 1:1000

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 del sito;
- 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.~~

- *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~~*

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.

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, nonché la conservazione della fauna e dei rispettivi habitat protetti ai sensi delle direttive 79/409/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 del 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 Andriels.

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.

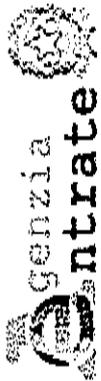
RISERVA 5

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

Data: 25/03/2014 - Ora: 16.05.36

Visura n.: T236525 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2014

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANDREIS (Codice: A283) Provincia di PORDENONE

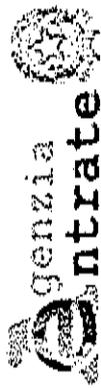
Soggetto individuato

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 ulteriori
1		8	18			A/S	2	3 vani	Euro 85,22 L. 165.000	VIA ALCHEDA n. 19 piano: F-1 -2; Impianto mercantografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Voltura n. 1605 L.1/1997 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n. : 150096 Rogante Registrazione: COMPRAVENDITA		(1) Proprietà per 1000/1000 [Redacted] sede: SPILIMBERGO



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/03/2014 - Ora: 16.05.36 Fine
Visura n.: T236525 Pag: 2

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.	DATE IDENTIFICATIVE				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	8	116	-	-	PRATO	2	03 40	ha are ca	Dominicale Euro 0,35 L. 680	Agrario 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	-	-	SEMINAT IVO	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.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1997 Volura n. 1332. 1/1997 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n. 150096 Rogante: [REDACTED] Sede: SPILIMBERGO		(1) Proposta per 1000/1000

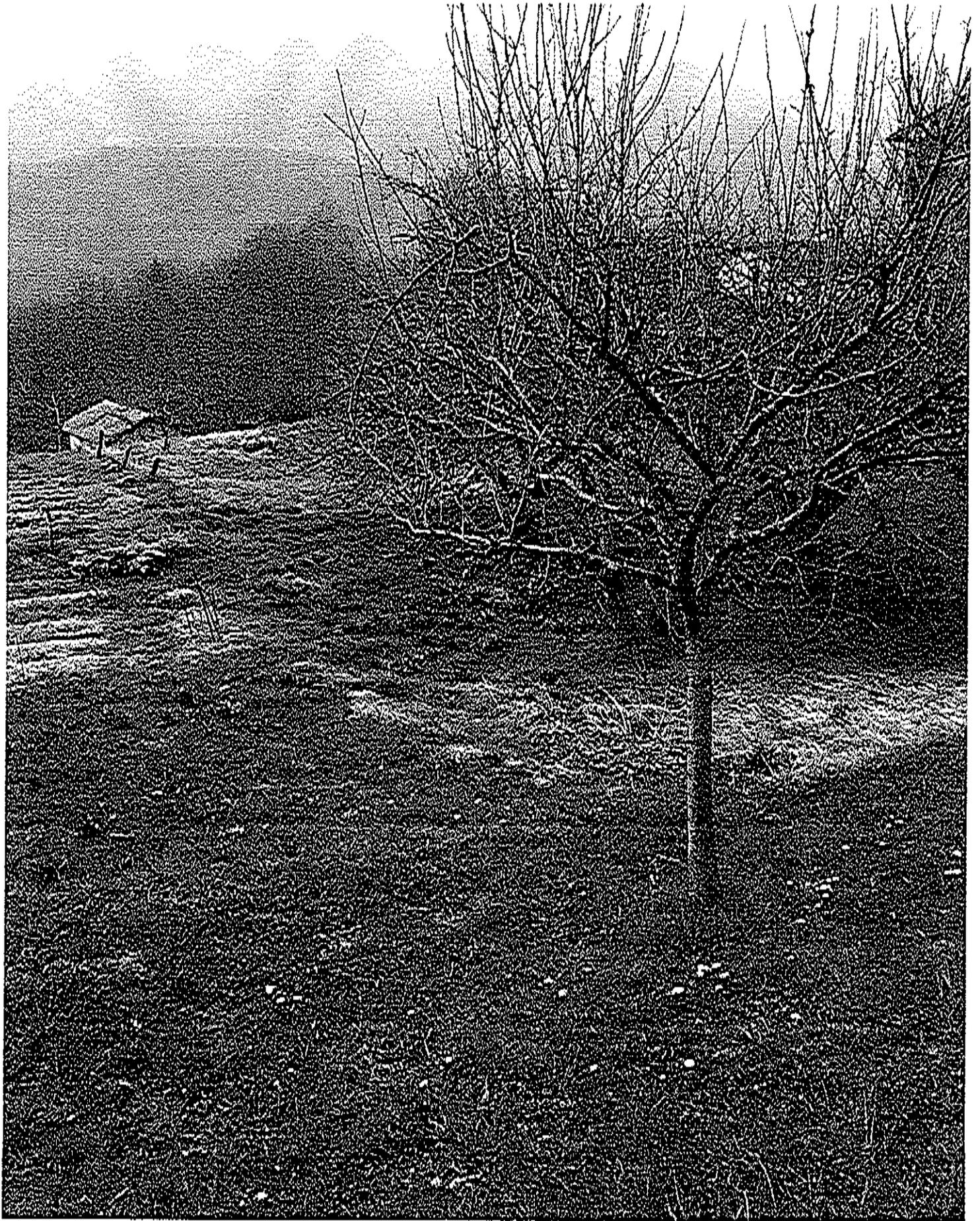
Totale Generale: vani 3 Rendita: Euro 85,22

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





COMUNE DI ZOPPOLA

PROVINCIA DI PORDENONE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI ZOPPOLA (PN), FRAZIONE DI
ORCENICO, VIA G. MAZZINI 11 E DISTINTI
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO
TERRITORIO DI PORDENONE AL FOGLIO 27,
MAPPALE 224, SUB 15 – 16.

P E R I Z I A D I S T I M A
FALLIMENTO N. 38/07 DEL 19/12/2007

CURATORE
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 EDILIZIO URBANO (C.E.U.);
ELABORATO PLANIMETRICO;
SCHEDE CATASTALI;
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 _____", con sentenza di fallimento del Tribunale di PORDENONE n. 38/07 DEL 19/12/2007, su incarico ricevuto dal Dott. Commercialista contabile FRANCESCO PAOLIN, con studio in PASIANO DI PORDENONE (PN), Via Taiariol n. 7,

PRESENTA

LA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

inerente i beni immobili siti in Comune di ZOPPOLA (PN), Località ORCENICO, Via G. Mazzini 11 e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE al Foglio 27, Mappale 224, Sub 15 e 16.

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

- Foglio 27, Mappale 224, Sub 15: posto auto coperto;
- Foglio 27, Mappale 224, Sub 16: posto auto coperto;

Il valore viene così determinato: prezzo per metro quadrato di superficie convenzionale, data dalla somma delle superfici commerciali (superfici lorde, comprese le murature).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

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

[REDACTED]
[REDACTED]

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

CATASTO TERRENI E CATASTO EDILIZIO URBANO:

Foglio 27 Mappale 224 Sub 15

Indirizzo: Via G. Mazzini n. 11, Piano T;

Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 12 mq; Rendita: Euro 29,13;

Foglio 27 Mappale 224 Sub 16

Indirizzo: Via G. Mazzini n. 11, Piano T;

Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 12 mq; Rendita: Euro 29,13;

ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

L'area su cui insistono i fabbricati è classificata, sulle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di ZOPPOLA, in Zona A.0 (35) "AMBITI DEI NUCLEI ORIGINARI" (si allegano gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di ZOPPOLA).

Gli immobili oggetto di stima sono stati regolarmente edificati a seguito delle seguenti Concessioni Edilizie:

- APPROVAZIONE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 06

DEL 13/01/2003 relativo al P.R.P.C di iniziativa privata denominato "LOSA", Protocollo n. 7334 del 02/05/2002 sull'area ubicata in Comune di ZOPPOLA (PN), Località ORCENICO, Via G. Mazzini 11, presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] titolare dell'omonima ditta [REDACTED]

- VARIANTE AL P.R.P.C. APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 06 DEL 13/01/2003 di iniziativa privata denominato "LOSA", Protocollo n. 7334 del 02/05/2002, con DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 34 del 14/06/2007 inerente l'area ubicata in Comune di ZOPPOLA (PN), Località ORCENICO, Via G. Mazzini 11, presentata dal Sig.

[REDACTED] titolare dell'omonima ditta [REDACTED]

Con quest'ultima VARIANTE AL P.R.P.C. approvata con DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 34 del 14/06/2007, l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE, Foglio 27, Mappale 224, Sub 17, deve essere ceduto al Comune, come da convenzione tra le parti, pertanto, non viene inserito tra i beni immobili oggetto di stima.

PROVENIENZA

I beni sopra descritti sono pervenuti all'attuale ditta intestataria attraverso l'Atto di COMPRAVENDITA stipulato in data 22/03/2002, presso lo studio notarile ubicato in Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN), Via Pascatti n. 21, dal Notaio GIOVANNI PASCATTI, iscritto presso il Collegio Notarile di PORDENONE, e registrato a PORDENONE al n. 1857 il 09/04/2002, repertorio n. 108127, Raccolta n. 25957, in cui i Signori [REDACTED] e [REDACTED] vendono al Signor [REDACTED] il quale acquista gli immobili costituiti da fabbricati ad uso abitazione in parte demoliti ed in pessimo stato di conservazione, con aree di pertinenza.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella Frazione di ORCENICO, in Via G. Mazzini 11, nelle immediate vicinanze della Piazza principale della

frazione stessa.

L'area si localizza a circa 4,5 Km dal centro abitato di Zoppola, in una zona prevalentemente residenziale e con una forte connotazione storica, caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso civile abitazione.

Come accennato in precedenza il complesso edilizio fa parte del P.R.P.C di iniziativa privata denominato "LOSA".

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima si identificano in una porzione di "portico-posto auto" inserito all'interno di un cortile circondato da una cortina edilizia caratterizzata da un'architettura tipica dei primi anni del '900.

L'accesso avviene attraverso un portale d'ingresso, direttamente da Via G. Mazzini, interessato da una servitù di passaggio.

DIMENSIONE DEI BENI IMMOBILI:

	<u>Superficie</u>
Foglio 27, Mappale 224, Sub 15	mq 12,00
Foglio 27, Mappale 224, Sub 16	mq 12,00

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE, DELLE FINITURE:

Le strutture e le finiture del fabbricato oggetto di stima si possono riassumere come segue:

- Fondazioni in cemento armato costituite platea e travi continue;
- Elevazione costituita da setti e pilastri in cemento armato gettati in sito;
- Copertura in struttura lignea avente tavolato semplice
- Manto di copertura in tegole curve;
- Grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata;

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione e non abbisognano di particolari interventi di manutenzione.

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 fabbricato in oggetto è di 450,00 Euro/mq.

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

Foglio 27, Mappale 224, Sub 15

Mq. 12,00 x €/mq. 450,00 = € 5.400,00

VALORE DI STIMA – Foglio 27, Mappale 224, Sub 15 € 5.400,00

(Cinquemilaquattrocento/00)

Foglio 27, Mappale 224, Sub 16

Mq. 12,00 x €/mq. 450,00 = € 5.400,00

VALORE DI STIMA – Foglio 27, Mappale 224, Sub 16 € 5.400,00

(Cinquemilaquattrocento /00)

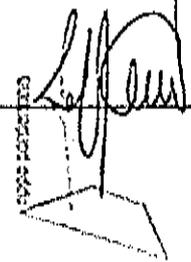
Tenuto a compimento dell'incarico ricevuto, nella consapevolezza di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità, sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, il sottoscritto

STIMA

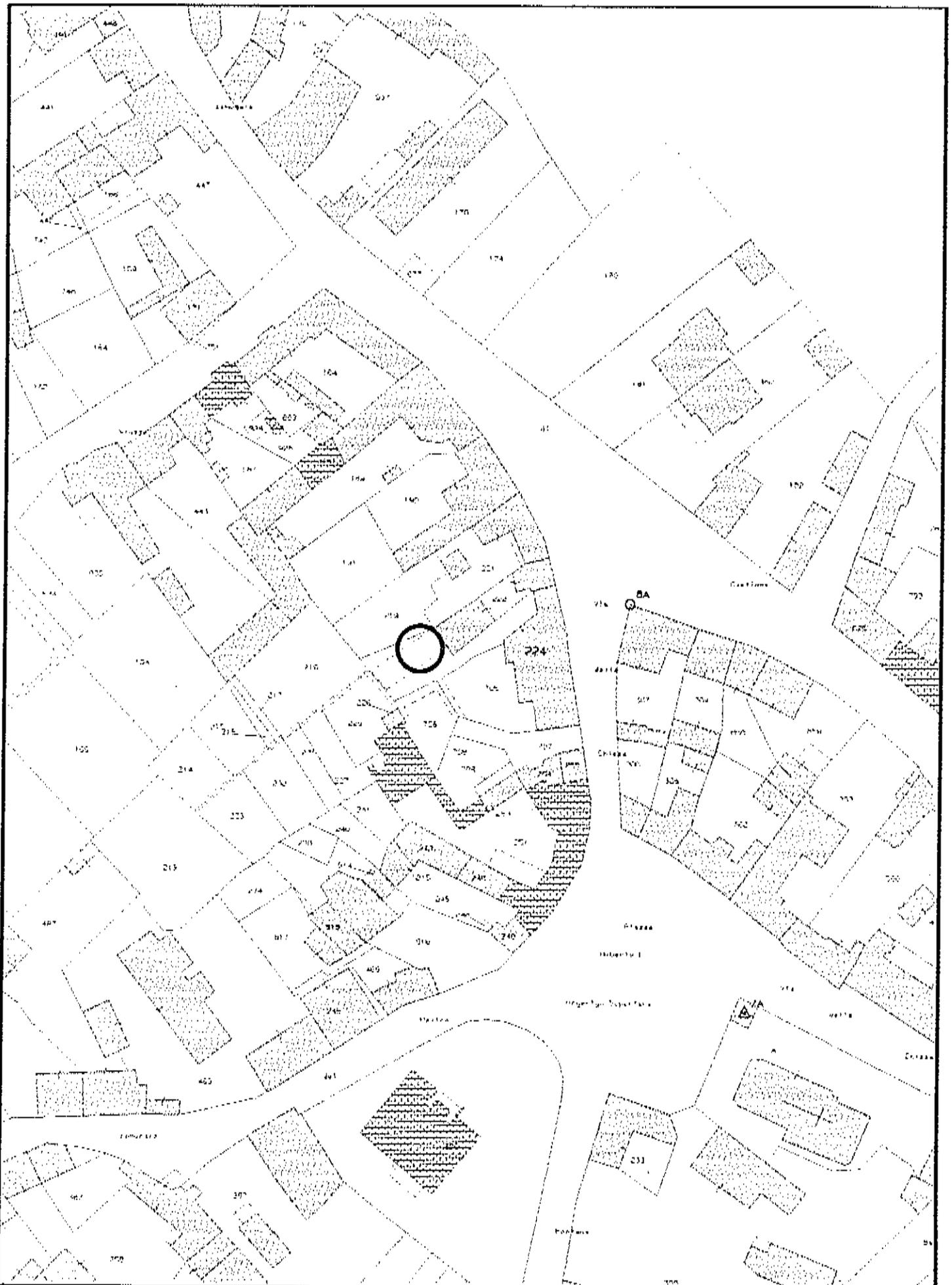
in Euro 11.000,00 (Euro Undicimila/00), il valore dei beni immobili (arrotondato per eccesso), siti in Comune di ZOPPOLA (PN), Località ORCENICO, Via G. Mazzini 11 e distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di PORDENONE al Foglio 27, Mappale 224, Sub 15 e 16.

SACILE, il 22 aprile 2014

Architetto RAFFAELE TAJARIOL

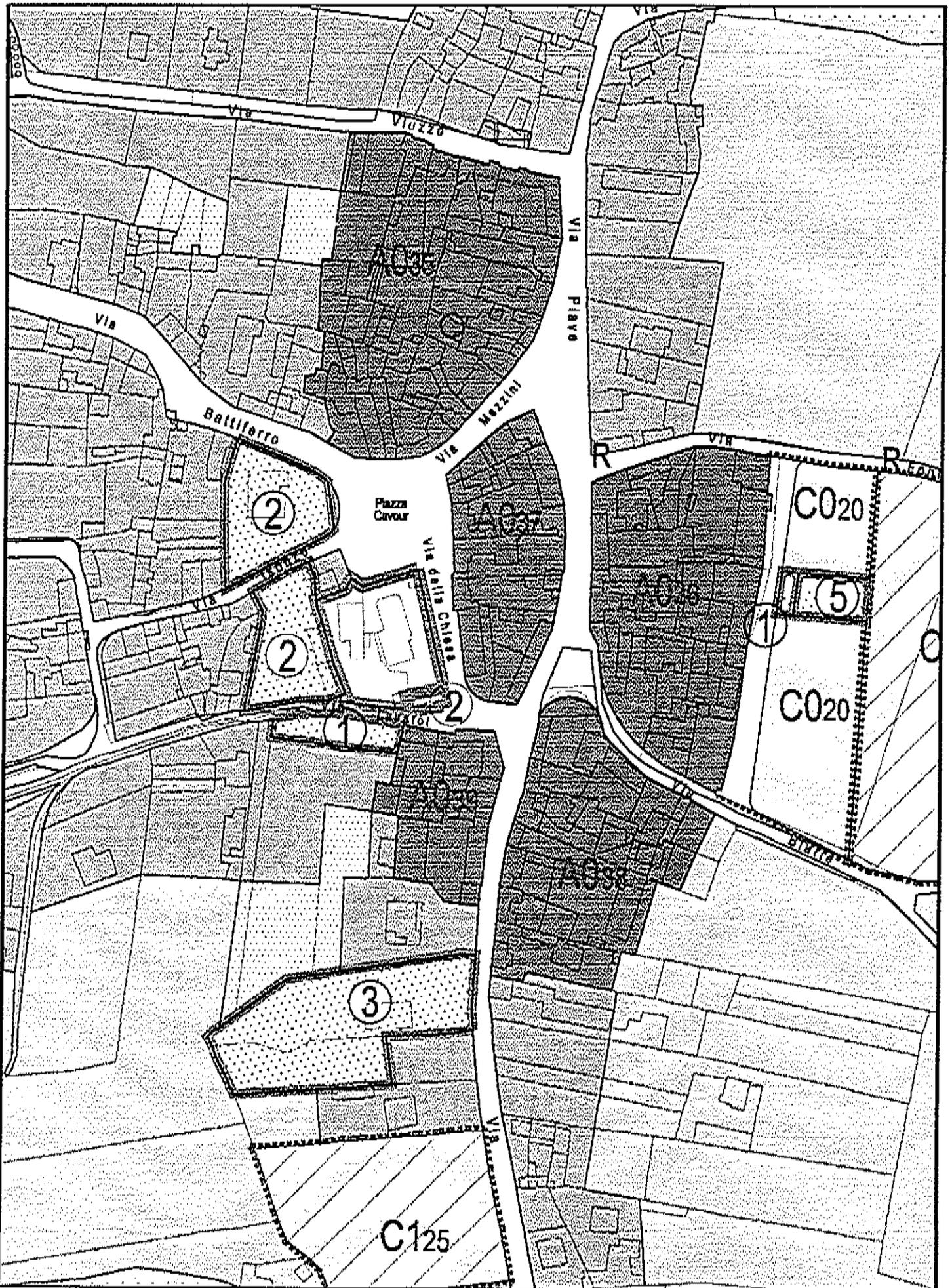


ordine degli
architetti
professionisti
conservatori
della provincia di
Pordenone
raffaele tajariol
albo numero 4
numero 4211
architetto



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
FOGLIO 27, MAPPALE 224, SUB 15-16

COMUNE DI ZOPPOLA
SCALA 1:1000



ESTRATTO DI P.R.G.C.

Zona A.0 (35) - ambiti dei nuclei originari.

COMUNE DI ZOPPOLA

SCALA 1:2000

Art. 26 Zona A0 – Ambiti dei nuclei originari

26.01 Caratteristiche generali e obiettivi

Sono identificate come "Ambiti dei nuclei originari Zona A.0" le quarantaquattro porzioni originarie dello spazio storico consolidato, numerate progressivamente nell'elaborato grafico di PRGC n. 7 e sulle quali il presente PRGC esprime una funzione di governo di dettaglio per garantire diritti finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche storiche e, laddove possibile, alla ridefinizione del tessuto urbano.

26.02 Classificazione degli edifici e relativi interventi ammessi

Rappresentano parte integrante delle presenti NTA, le schede degli ambiti A.0. nelle quali, al fine di perseguire correttamente la salvaguardia delle tipologie e dei caratteri architettonici degli edifici, viene espressa una puntuale classificazione degli immobili secondo le seguenti categorie di interventi, ammessi per ogni costruzione:

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E INTERVENTI AMMESSI

- E1) manutenzione edilizia – restauro - conservazione tipologica;
- E2) manutenzione edilizia – restauro - conservazione tipologica - risanamento conservativo;
- E3) manutenzione edilizia – restauro - conservazione tipologica - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e nuova realizzazione e di ampliamento;
- E4) manutenzione edilizia – restauro - conservazione tipologica - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione e nuova realizzazione - ampliamento;
- E5) manutenzione edilizia – restauro - conservazione tipologica - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova realizzazione - ampliamento;
- E6) manutenzione edilizia – restauro - conservazione tipologica - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova realizzazione - demolizione senza ricostruzione – ampliamento.

Tutti gli edifici ricompresi negli ambiti A0, nel caso in cui venga dimostrato con rilievi puntuali o diversa documentazione, da valutarsi in sede istruttoria e di Commissione Edilizia, possono essere riclassificati secondo una delle categorie previste nel presente articolo.

26.03 Attuazione

Diretta.

Indiretta nei casi previsti dall'art. 26.06.02.

26.04 Destinazioni d'uso

- A1 Abitazioni residenziali
- A2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere
- B1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.
- C1 Alberghi e motel
- D1 Terziario diffuso: uffici o studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di

- servizio strettamente legati alla funzione terziaria, laboratori per lavoro a domicilio
- D2 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
 - D3 Banche, sportelli bancari e uffici postali
 - E1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq.
 - E4 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero

26.05 **Interventi ammessi**
 Indicati nelle categorie sopra riportate

26.06 **Parametri edificatori**
 26.06.01 Sono riportati nelle schede d'ambito e nel seguente articolo 26.08.
 L'utilizzazione residenziale dello volumetrico deve comprendere almeno il 60% della volumetria totale dell'unità.

26.06.02 Qualora l'intervento riguardi parti consistenti o particolarmente significative dell'ambito ovvero si configuri come intervento di ristrutturazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di richiedere un intervento con Piano Particolareggiato; stessa facoltà avrà il privato qualora l'intervento riguardi più proprietà ovvero almeno il 15% della superficie dell'ambito. Il Piano particolareggiato consente l'aumento del volume interessato dall'intervento del 10%.

26.07 **Dotazione minima di parcheggi**
 All'interno dell'ambito delle superfici asservite, debbono essere ricavate le seguenti quote di parcheggi:

<u>Funzione ammessa</u>	<u>Parcheggi stanziali</u>	<u>Parcheggi relazione</u>
A1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 10mq SI
A2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 5mq SI
B1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 3,5mq SI
C1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 2,5 mq SI
D1	1mq / 3,5mq SI	1mq / 5mq SI
D2	1mq / 3,5mq SI	1mq / 5mq SI
D3	1posto macchina/2addetti	1mq / 2,5mq SI

La localizzazione delle funzioni E1 e E4, comporta il reperimento di aree da riservare a parcheggio stanziale e di relazione in misura del 60% della Sv esclusi i casi previsti dall'art.110, comma 2 della L.R. 29/2005. La localizzazione di detti parcheggi può avvenire entro una distanza di 200 metri dall'esercizio.

26.08 **Altri elementi normativi**

26.08.01 **Normativa edilizia generale**
 Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio preesistente, devono essere mantenute le regole costruttive dell'edilizia locale d'interesse storico-artistico e ambientale; pertanto, dal punto di vista normativo, le presenti prescrizioni fanno riferimento alle categorie d'intervento E1, E2, E3, E4, E5, E6 espresse per ogni costruzione nelle schede degli Ambiti nei quali è indicato il massimo sviluppo dei singoli edifici e la massima estensione planimetrica degli stessi.
 E' consentita la modifica del numero delle unità immobiliari purché essa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici di interesse storico.
 Negli interventi di recupero non è ammesso l'inserimento di nuovi porticati, mentre in quelli di nuova realizzazione è ammesso l'inserimento di porticati anche sui fronti prospicienti spazi pubblici, purché non sbordanti dalla linea principale del fabbricato.

26.08.02 **Modalità esecutive**
 Negli interventi sul patrimonio esistente vanno ripresi i materiali e le tecniche tradizionali (pietra, mattoni, intonaco), utilizzando possibilmente materiali di recupero; inoltre i

materiali e le finiture devono essere compatibili con quelle esistenti.
Nelle nuove costruzioni vanno di norma escluse le murature in pietra, sasso o mattoni a vista con stuccatura dei giunti e vanno rivestite con intonaco tradizionale.
Le tinteggiature esterne devono utilizzare calce o tempera lavabile, nella gamma dei colori tradizionali chiari.
Dov'essere curato l'accostamento con i colori degli elementi in rilievo (riquadri, cornicioni e fasce marcapiani) e dei serramenti.
Ove possibile vanno mantenuti i solai in legno.
Per gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o conservazione tipologica è richiesto il mantenimento o riproposizione del solaio di legno (compresa la copertura); sono ammesse deroghe solo in presenza di motivate esigenze strutturali.
Per le murature portanti è di norma esclusa la sostituzione delle stesse, tranne nel caso di strutture non recuperabili.
Per le pareti interne non portanti è ammessa la sostituzione con muratura di mattoni forati o pannelli leggeri prefabbricati.
È fatto obbligo utilizzare, per le finiture esterne, materiali e tecnologie proprie delle tradizioni locali e/o presenti nell'edificio interessato dall'intervento o negli edifici contermini; pertanto, nel trattamento della muratura esterna è escluso l'intonaco graffiato, il cemento lavorato faccia a vista o il rivestimento in piastrelle di clinker e similari.
L'intervento dovrà essere orientato a conservare gli elementi decorativi e funzionali e, dove necessario, riproporre elementi similari.
È richiesto il restauro degli intonaci antichi o nel caso di rinnovo, è richiesta la riproposizione dell'intonaco antico rapportato all'epoca dell'edificio o nel caso di nuova edificazione, con riferimento alla tradizione locale.
È richiesto, dove costituisca valore proprio del tipo edificio e della tradizione locale, il mantenimento del paramento faccia a vista in mattoni o in sassi o misto.

- 26.08.03 Interventi di nuova edificazione**
Gli interventi di nuova edificazione possono essere realizzati limitatamente a quelli ammessi nelle schede degli Ambiti A.O.
Si possono realizzare androni passanti che permettano l'accesso pedonale e veicolare alle corti interne, dove è ammessa la realizzazione di spazi porticati per favorire l'insediamento di funzioni commerciali.
- 26.08.04 Interventi di ampliamento**
Anche quando non indicato specificatamente nelle schede d'ambito, è contemplata la possibilità di ampliare gli edifici (esclusi quelli ricadenti nelle categorie E.1 ed E.2), per adeguare gli immobili alle esigenze dei nuclei familiari.
L'ampliamento non deve superare in ogni caso 150 mc per alloggio (ovvero il 15% della volumetria esistente alla data di adozione del PRGC).
Qualora non sia realizzabile o consentito l'ampliamento sul retro, si può procedere alla sopraelevazione del fabbricato per comprovate esigenze igieniche, tecnologiche o funzionali e/o per rendere abitabili i sottotetti.
Tale intervento non dovrà modificare la linea di gronda di una cortina edilizia; invece, nel caso in cui l'edificio coinvolto dall'intervento sia più basso di quelli adiacenti, l'altezza deve essere adeguata a questi ultimi.
L'altezza non deve superare quella media degli edifici adiacenti.
- 26.08.05 Interventi di sostituzione edilizia**
Per gli edifici di minor valore ambientale (ricadenti nelle sottozone E4, E5 e E6), è consentita la possibilità di procedere alla sostituzione dell'immobile esistente secondo le modalità:
a) della demolizione o nuova realizzazione nel rispetto della tipologia o del sito originari;
b) della demolizione e nuova realizzazione del volume esistente, mantenendo la volumetria e modificando invece sagoma e posizione dell'edificio.
- 26.08.06 Coperture**

Le coperture possono essere realizzate esclusivamente con tipologia costruttiva a falde ed il manto di copertura dov'essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale o manufatti analoghi per morfologia e colore, utilizzando possibilmente materiali di recupero.

Le pendenze devono essere variabili dal 35% al 40%, e comunque devono corrispondere a quelle delle coperture contigue, facenti parte della stessa cortina e/o allineate.

Le strutture possono essere realizzate con i materiali disponibili, anche se è consigliato il legno soprattutto negli interventi di recupero.

E' ammessa la realizzazione di strutture in laterocemento per la parte di copertura compresa tra i muri perimetrali, purché siano realizzate in legno per la parte sporgente ("linda") utilizzando spezzoni di trave.

26.08.07 Interventi sullo facciate

Negli interventi di recupero del patrimonio esistente, vanno mantenute, ove qualifichino la facciata, le partiture e le dimensioni originarie delle forature esterne (porte, finestre, androni, ecc).

26.08.08 Autorimesse nell'area di pertinenza degli edifici preesistenti

L'intervento di costruzione di nuove autorimesse nell'area di pertinenza di edifici esistenti nelle Zone A0, è ammesso, anche se non indicata graficamente nelle schede degli ambiti, purché:

- a) l'accesso avvenga solamente tramite gli androni passanti esistenti o le interruzioni delle cortine edilizie;
- b) vengano rispettati gli allineamenti con gli aggregati edilizi e i percorsi esistenti;
- c) le autorimesse vengano di norma realizzate in aderenza al corpo principale e, in tutti i casi, con tipologia di coperture come prescritto all'articolo 26.08.06.

26.08.09 Apertura

Negli interventi di recupero devono venire salvaguardati e/o ripristinati tutti gli elementi caratterizzanti delle aperture.

Negli interventi di nuova realizzazione le porte e finestre devono rispettare il rapporto tra altezza e larghezza impostato sul valore di 1.5, con dimensioni in larghezza di 85-100 cm e in altezza di 130-150 cm, e con dimensione generalmente inferiore per le soffitte e dei granai (anche ellissoidale o circolare).

Gli eventuali portoni carrabili per androni e/o autorimesse devono essere realizzati secondo le forme tradizionali.

Negli interventi sugli edifici esistenti è ammessa la trasformazione di vani finestra in vani porta, di pari larghezza, per esigenze di tipo tecnologico e/o funzionale; è invece vietato procedere all'apertura di qualsiasi altro foro che alteri l'equilibrio della facciata.

Le finestre devono essere munite all'esterno esclusivamente di oscuranti in legno a due ante o a libro se affacciati su spazi pubblici, realizzati secondo le forme tradizionali.

Non sono ammessi avvolgibili, sia in legno che in ferro, né oscuranti in lega leggera o di altro tipo e serramenti a vetri in lega leggera o materiali similari.

Le porte esterne devono essere in legno, eventualmente con la parte superiore vetrata.

I portoni per androni passanti e autorimesse devono anch'essi essere realizzati in legno o in ferro, secondo le forme tradizionali.

Le infornate, qualora non siano recuperabili quelle originarie, devono presentare forme semplici.

La tinteggiatura dei serramenti deve essere abbinata a quella del resto della facciata.

26.08.10 Ballatoi, terrazze e balconi

Negli interventi di recupero devono essere riproposte le tipologie preesistenti.

Negli interventi di nuova realizzazione è ammesso l'inserimento di terrazze e balconi, che devono comunque essere localizzati sui fronti non prospicienti la viabilità pubblica.

Il piano di calpestio deve essere realizzato in legno, pietra o cemento armato rivestito in pietra o legno.

I parapetti o le ringhiere devono essere realizzati in legno o ferro oppure in pietra,

escludendo gli altri materiali.

Il mantenimento dell'accesso ai piani superiori mediante scale esterne è consentito solo se si tratta di strutture preesistenti.

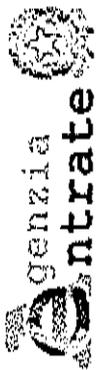
26.08.11 Comignoli

Negli interventi di recupero devono essere riproposti i tipi preesistenti.

Negli interventi di nuova realizzazione devono essere riproposti i tipi presenti nelle costruzioni contigue.

26.08.12 Impianti tecnici

E' ammesso l'inserimento a vista degli impianti e delle canalizzazioni (canne fumarie, scarichi, ecc.) solo nel caso di interventi di manutenzione straordinaria; negli altri casi essi devono essere inseriti nelle murature e/o opportunamente mascherati.



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.11.08

Segue

Visura n.: T51889 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetti e Fabbricati siti nel comune di ZOPPOLA (Codice: M190) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

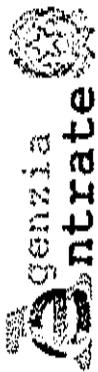
1. Unità Immobiliari site nel Comune di ZOPPOLA(Codice M190) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		27	224	15			C/6	2	12 m ²	Euro 29,13	VIA MAZZINI G. n. 11 piano: T; VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 10/03/2011 n. 38366, 1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. PN068876) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
2		27	224	16			C/6	2	12 m ²	Euro 29,13	VIA MAZZINI G. n. 11 piano: T; VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 10/03/2011 n. 38367, 1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. PN068877) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
3		27	224	17			C/6	2	13 m ²	Euro 31,56	VIA MAZZINI G. n. 11 piano: T; VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 10/03/2011 n. 38368, 1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. PN068878) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.11.08 Fine

Visura n.: T51889 Pag: 2

Totale: m² 37 Rendita: Euro 89,82

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà Per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Sub: Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 492

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Zoppola

Protocollo n. PN0034816 del 24/03/2005

Sezione: Foglio: 27

Particella: 224

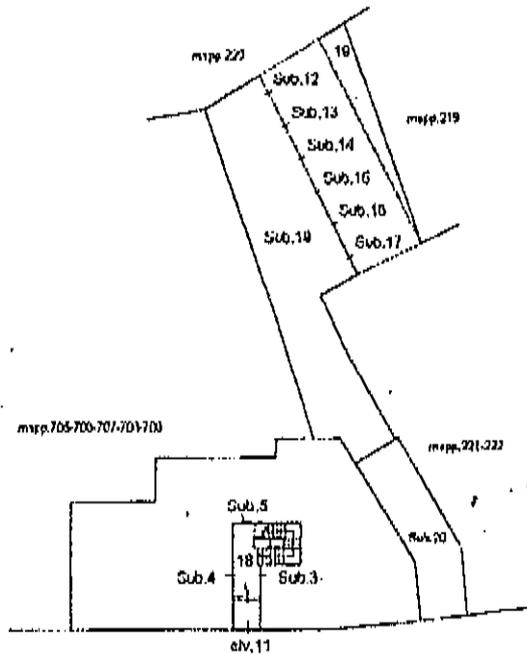
Tipo Mappale n. 100

del 10/02/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

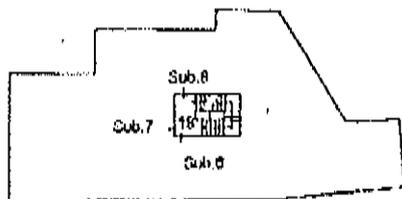
Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



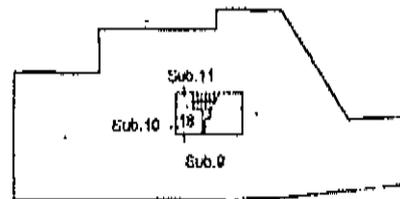
Via Mazzini

PIANTA PRIMO PIANO



ZOPPOLA, _____

PIANTA SECONDO PIANO



IL TECNICO

Ultima Planimetria in otti

Catasto del fabbricati - Situazione al 08/04/2008 - Comune di ZOPPOLA (MIS01) - < Foglio: 27 Particella: 224 - Elaborato planimetrico

Dichiarazione protocollo n. PN0034816 del 24/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Mazzini

civ. 11

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 224

Subalterno: 15

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 492

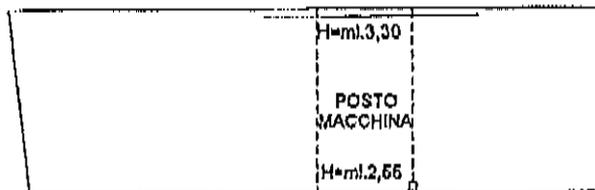
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=ml.2,90



ZOPPOLA, _____

IL TECNICO

Ultima Planimetria in atti

Data: 29/04/2008 - n. PN0102402 - Richiedente

Tot.schede: 1 - Formato di arq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2008 - Comune di ZOPPOLA(01190) - Foglio: 27 Particella: 224 - Subalterno 15 - VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. PN0034816 del 24/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Mazzini

oiv. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 224
Subalterno: 16

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 492

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

H=ml,2,90



ZOPPOLA, _____

IL TECNICO

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/04/2008 - Comune di ZOPPOLA(MI190) - < Foglio: 27 Particella: 224 - Subalterno 16 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: 1;

