
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **186/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
posto al Piano terra

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale XXV Aprile n.55 - Azzano Decimo - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari in condominio. Le stesse sono comprensive di urbanizzazione primaria e secondaria nonché servizi connessi, tra cui Bar, scuole, supermercati, Banche e quant'altro.

Lotto: 001 - Appartamento posto al Piano terra

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Per le rispettive quote di proprietà:

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1

in regime di separazione dei beni -

Proprietà per 1/2,

Abitazione: Foglio 32, particella 1542, subalterno 2, indirizzo Via XXV APRILE N.55, piano Terra, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.0, superficie 98,00, rendita € € 635,24,

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1
)

in regime di separazione dei beni -

Proprietà per 1/2,

Garage: Foglio 32, particella 1542, subalterno 13, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, interno B, piano TERRA, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, superficie Mq .30,00, rendita € € 99,16,

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1

in regime di separazione dei beni -

Proprietà per 1/2,

Posto auto scoperto: Foglio 32, particella 1542, subalterno 23, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, interno B, piano Terra, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza Mq.11,00, superficie Mq. 11,00, rendita € € 26,70,

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1

in regime di separazione dei beni -

Proprietà per

1/2,

Posto auto scoperto: Foglio 32, particella 1542, subalterno 26, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, interno B, piano Terra, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza Mq.18,00, superficie Mq.18.00, rendita € € 43,69,



6. Misure Penali

Beni: Viale XXV Aprile n.55 - Azzano Decimo - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento posto al Piano terra

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale XXV Aprile n.55 - Azzano Decimo - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento posto al Piano terra

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Viale XXV Aprile n.55 int.B - Azzano Decimo - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento posto al Piano terra

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato:

Premessa

Con ordinanza del 08 Gennaio 2019, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Tonon nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 15 Gennaio 2019 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;



- 12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.
- Dispone, inoltre che l'esperto:
- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conver-



- sione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenza.perizia@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;
- h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:



-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie; visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;
- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a cari-



co del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.



Beni in Azzano Decimo (PN)
Località/Frazione Azzano Decimo
Viale XXV Aprile n.55

Lotto: 001 - Appartamento posto al Piano terra

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No
Si precisa altresì, che in capo alla risulta anche un ulteriore bene e meglio indicato di
seguito: Foglio 32 , particella 1542 Sub.32 Viale XXV Aprile n.55 Corte esclusiva al Sub.2 (Come da atto nota-
rile allegato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082
Via XXV Aprile n.55 INT.B

Quota e tipologia del diritto (1/2)
1/2 di - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Eventuali comproprietari:

Proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Per le rispettive quote di proprietà:

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1 in regi-

me di separazione dei beni

Proprietà per 1/2

Dati Catastali: Foglio 32, particella 1542, subalterno 2, indirizzo Via XXV APRILE N.55, piano Terra,
comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.0, superficie 98,00, rendita € €
635,24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Per le rispettive quote di proprietà:

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1 in regi-

me di separazione dei beni

Proprietà per 1/2

Dati Catastali: Foglio 32, particella 1542, subalterno 13, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, in-
terno B, piano TERRA, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, superficie Mq .30,00, ren-
dita € € 99,16



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Per le rispettive quote di proprietà:

me di separazione dei beni

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1 in regi-

Dati Catastali: Foglio 32, particella 1542, subalterno 23, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, interno B, piano Terra, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza Mq.11,00, superficie Mq. 11,00, rendita € € 26,70

Proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Per le rispettive quote di proprietà:

me di separazione dei beni

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1 in regi-

Dati Catastali: Foglio 32, particella 1542, subalterno 26, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, interno B, piano Terra, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza Mq.18,00, superficie Mq.18.00, rendita € € 43,69

Proprietà per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Per le rispettive quote di proprietà:

me di separazione dei beni

Proprietà per 1/2
Abitazione per 1/1 in regi-

Dati Catastali: Foglio 32, particella 1542, subalterno 32, indirizzo Via XXV APRILE N.55, scala -, interno -, piano Terra, comune Azzano Decimo, consistenza Mq.16,00, superficie Mq. 16,00, rendita € Corte esclusiva del Sub.2

Proprietà per 1/2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che al piano seminterato ove insiste il garage, è stato realizzato un locale ad uso deposito e/o ripostiglio della dimensione di ml. 3,70 x1,90

Note generali: Come da atto Notarile risultano i seguenti beni comuni:

Foglio 32 n.1542 sub 33 posto auto - bene comune censibile ai subb 1-2-3-4-5-6 Cat.C/6 Cl.1 mq.16 RC.75.200

Foglio32 n.1542 sub 34 portico, scala, disimpegni e percorsi bene comune non censibile a tutti i subalterni

Foglio 32 n.1542 sub 35 giardino - bene comune non censibile ai subb 1-2-3-4-5-6.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato in zona semicentrale rispetto al centro di Azzano Decimo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie e secondarie, Bar, Ristorantini, Negozi, servizioBus, ..

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Portogruaro..

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Dote, Area Naturalistica de I tre Scalini, e nelle immediate vicinanze: Bosco della Mantova, laghetti di Cesena, Parco San Valentino e Parco dle Seminario..

Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale San Pietro, Oratorio Santa Croce di Azzano Decimo, Casa Bernardi, Piazza salotto Risorgimento .

Principali collegamenti pubblici: Treno e/o Bus anche con applicativo Moovit nelle immediate vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da e congiunti provv. Assegnazione casa al coniuge. Registrato a Pordenone il 01/09/2014. Trascritto a Pordenone il 12/09/2014 ai nn. R.G. 2148/2014. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 21/05/2014. Data di Annotazione 01/09/2014. Atto di matrimonio il 23/08/1997.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore di

Derivante da: 154 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10116/7572.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro

Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 14/06/2017 ai nn. 7910/1427; Importo ipoteca: € 95.000,00; Importo capitale: € 71.683,00;

Note: Dati Catastali immobili censiti nel Comune di Azzano Decimo (PN):

Foglio 32 , particella 1542 Sub.2 Viale XXV Aprile n.55 Piano Terra Cat A/2, Cl.2, vani 6.0 R.C. € 635,24

Foglio 32 , particella 1542 Sub.13 Viale XXV Aprile n.55 Piano Terra Cat C/6, Cl.3, Consistenza mq.30,00 R.C. € 99,16

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro

Derivante da: 726 Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 17/10/2018 ai nn. 15283/11080;

Dati Catastali immobili censiti nel Comune di Azzano Decimo (PN):

Foglio 32 , particella 1542 Sub.2 Viale XXV Aprile n.55 Piano Terra Cat A/2, Cl.2, vani 6.0 R.C. € 635,24

Foglio 32 , particella 1542 Sub.13 Viale XXV Aprile n.55 Piano Terra Cat C/6, Cl.3, Consistenza mq.30,00 R.C. € 99,16

Foglio 32 , particella 1542 Sub.23 Viale XXV Aprile n.55 Piano Terra Cat C/6 Cl.1 Consistenza mq. 11,00 R.C. € 26,70

Foglio 32 , particella 1542 Sub.26 Viale XXV Aprile n.55 Piano Terra Cat C/6, Cl.1 Consistenza mq. 18,00 R.C. € 43,69 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento ed Accessori



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No. Si precisa che l'edificio in oggetto, denominato "Residence Millefiori" essendo di numero inferiore a 8 unità immobiliari, (La nomina di un amministratore di condominio è obbligatoria quando i condomini sono più di otto) non necessita di amministratore, pertanto le spese condominiali delle parti comuni, come dichiarato dall'aesecutato, sono in autogestione.

Millesimi di proprietà: 178,938/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EPgl, nren 128,20 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Certificato APE, redatto dal Perito industriale iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Pordenone n.593 Codice identificativo certificato APE 42791-2019

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

me di separazione dei beni

Proprieta` per 1/2
Abitazione per 1/1 in regi-

Proprieta` per 1/2

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Guido Bevilacqua, in data 12/12/1995, ai nn. 955/II; registrato a Pordenone, in data 19/12/1995, ai nn. ; trascritto a Pordenone, presso Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 23/12/1995, ai nn. 14707/11028.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 93/0438

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato plurifamiliare con opere dio recinzione e di urbanizzazione primaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1994 **al n. di prot.** 12465/93

Rilascio in data 08/06/1994 **al n. di prot.** 012465

Numero pratica: 93/0438/01

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato plurifamiliare con opere dio recinzione e di urbanizzazione



primaria
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/07/1995 al n. di prot. 9365

Numero pratica: 95/0058
 Intestazione:
 Tipo pratica: Agibilità
 Per lavori: Costruzione fabbricato plurifamiliare con opere di recinzione e di urbanizzazione primaria
 Oggetto: Fine Lavori
 Presentazione in data 16/10/1995 al n. di prot. 93/0438
 Rilascio in data 17/10/1995 al n. di prot. 95/0058

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.3 del 23.02.2016
Zona omogenea:	B2.a
Norme tecniche di attuazione:	NORMATIVE RELATIVE ALLA VARIANTE N. 69 E 70 al PRGC APPROVATA. TITOLO N.1 NORME GENERALI - ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI 1.1 Contenuti e campo di applicazione del PRGC Il Piano Regolatore Generale Comunale, definisce la disciplina urbanistica del territorio comunale di Azzano Decimo ai sensi della normativa urbanistica nazionale e regionale. Il Piano persegue gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, di contenimento del consumo di suolo, di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ordinato sviluppo del comparto produttivo, di potenziamento del sistema delle attrezzature e servizi collettivi, di salvaguardia della rete ambientale e delle valenze naturali secondo i principi della sostenibilità. 1.2 Elementi costitutivi del PRGC "Direttive di Piano": approvate con delibere consiliari n. 57 del 02/08/2007 e n. 57 del 30/06/2009; ELABORATI DI ANALISI (VARIANTE N°15) R2-Edifici



e complessi edilizi di interesse storico-architettonico (VARIANTE N°15, 18, 26, 29, 38 e 49) Insediamenti produttivi sparsi (VARIANTE N°15) R4-Censimento edifici rurali da recuperare con vincolo morfologico R5- Individuazione edifici rurali Tav. 1/5000 R6- Uso del suolo Tav. 1/5000 Carta dei vincoli, servitù, rispetti Tav. 1/10000 R8- Classificazione della viabilità Tav. 1/10000 (VARIANTE N°18) Allegato censimento edifici da demolire in fascia di rispetto stradale (VARIANTE N°15, 18, 29, 31, 34 e 49) Verifica di compatibilità urbanistica – Zona industriale di nuovo impianto (VARIANTE 33) Vincoli procedurali espropriativi per ambito n. 76 piscina via Pradat Candie (VARIANTE 33bis) Vincoli procedurali espropriativi per strada Casa di Riposo (VARIANTE 34) Vincoli procedurali espropriativi per ricognizione e reiterazione vincoli espropriativi/viabilità ZTO S, P, F e procedurali (VARIANTE 49) Indagine idrogeologica ELABORATI DI PROGETTO (VARIANTE N°49) Elaborati grafici Piano Struttura: n°1 Tavola PO 1/10000 Elaborati redazionali Schede normative Schede illustrative del Piano Struttura e Relazione di Flessibilità Rapporto Ambientale (VARIANTI N°34, 37, 38 e 49) Relazione di incidenza SIC e ZPS (VARIANTE N°66) Elaborati grafici Zonizzazione: n°5 Tavola: P1a,1 – P1a,2 – P1b,1 – P1b,2 – P1c 1/5000 Zonizzazione dei centri: n°8 Tavole: P2 a-b-c-d-e-f-g-h 1/2000 Elaborati redazionali Relazione Generale Norme Tecniche di Attuazione Relazione di incidenza SIC e ZPS 1.3 Destinazioni d'uso del suolo nel territorio La totalità del territorio comunale è suddivisa in zone territoriali omogenee, in aree di tutela e per spazi pubblici o di uso pubblico, così come stabilito dall'art. 7 della Legge 17 agosto 1942 n°1150, dall'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n°765 e dalle successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle Leggi Urbanistiche Nazionali e della Regione Friuli Venezia Giulia. Qualora vi sia differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore (esempio: prevale la scala 1:2000 sulla scala 1:5000). Qualora vi sia differenza tra informazioni alfanumeriche e informazioni grafiche prevalgono le informazioni alfanumeriche. Qualora vi siano differenze tra grafici e schede attuative prevalgono le schede attuative. 1.4 Modalità di attuazione del PRGC Il PRGC si attua attraverso interventi "diretti" ed interventi "indiretti". Ogni intervento dovrà



avvenire in conformità alle Leggi Regionali e Nazionali vigenti in materia urbanistico-edilizia con le seguenti modalità: a) Attuazione "Diretta". Si applica nelle zone del territorio comunale in cui il livello di infrastrutturazione ed il grado di edificazione sono tali da consentire la realizzazione di interventi di completamento che non richiedono fasi di pianificazione urbanistica di dettaglio; b) Attuazione "Indiretta". Si applica nelle parti del territorio comunale ove è ritenuta necessaria una pianificazione di dettaglio per dare attuazione in forma organica alle previsioni PRGC. In tal caso, il PRGC subordina ogni intervento di trasformazione alla preventiva redazione di appositi piani regolatori particolareggiati (PRPC/PAC) di iniziativa pubblica o privata. I PRPC / PAC possono comprendere zone territoriali omogenee diverse entro il proprio perimetro. In caso di piani attuativi che non prevedono cessione di aree e/o opere al comune, in sostituzione dell'atto convenzionale potrà adottarsi un atto unilaterale che obbliga il proponente, o aventi causa, a realizzare le opere infrastrutturali previste dallo stesso piano.

1.5 Schede normative Le schede attuative allegate alle presenti NTA disciplinano gli interventi nelle aree soggette alla formazione di strumenti attuativi di grado subordinato, indicando per ciascuno indici e parametri e le eventuali prescrizioni particolari. Il tracciato e la dimensione della viabilità, all'interno delle aree soggette a PRPC/PAC, può essere variato, in termini non sostanziali, assicurando, comunque, il rispetto della continuità del tracciato prescritto dal PRGC, nelle parti esterne al PRPC/PAC stesso. In caso di accertata diversa consistenza delle superfici assoggettate a PRPC/PAC, si applicano alle superfici reali, risultanti da rilievo topografico, gli indici e parametri fissati dalla scheda. Gli standard di competenza saranno ricalibrati sulla consistenza così determinata. Per tutti gli ambiti, sia di nuova individuazione che per quelli in fase di attuazione, valgono a tempo indeterminato le norme stabilite dalla relativa convenzione, secondo quanto disposto dalla LR n°05/2007 e s.m.i. nonché dal regolamento di attuazione. È richiesto l'adeguamento ad eventuali diverse norme di PRGC solo nel caso di varianti che incidono sulla consistenza delle opere di urbanizzazione o in caso di applicazione dei limiti di flessibilità.

1.6 Principi della compensazione urbanistica La cessione delle aree destinate a



verde, attrezzature o servizi pubblici ricadenti nelle zone omogenee S e P è compensabile mediante riconoscimento di diritti edificatori da esercitare esclusivamente nelle aree a ciò riservate dal Piano. L'utilizzo dei diritti edificatori è perciò eventuale ed esclusivamente funzionale alla realizzazione di opere o interventi di interesse generale. A tal fine il Piano individua e disciplina in schede distinte le aree a destinazione pubblica (S e P) e quelle sulle quali è consentito trasferire per compensazione i diritti edificatori conseguenti alla cessione. In particolare: - nelle schede relative alle aree da cedere (S e P), quantifica un indice volumetrico di compensazione massimo riconoscibile a fronte della cessione tenendo conto che, al netto delle spese, degli oneri e dei costi per l'edificazione, tale volumetria deve almeno compensare il presumibile valore di mercato delle aree a destinazione pubblica cedute; può inoltre riconoscere a fini premiali ulteriori diritti edificatori nel caso il privato ceda l'area destinata ad attrezzature e servizi ed esegua eventuali opere di urbanizzazione funzionali all'ambito di cessione entro un breve termine predefinito; - nelle schede relative alle "aree di compensazione" indica l'indice volumetrico di compensazione massimo ammissibile e i limiti dell'eventuale incremento premiale, nonché i relativi standards e parametri edilizi. La compensazione urbanistica è attuata e disciplinata con convenzione, che può coincidere o meno con quella stipulata per l'esecuzione del piano attuativo, ove prescritto, e che deve prevedere: - la cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica indicate e delimitate dalle schede, senza alcun onere conseguente o successivo a carico del Comune; - la contestuale attribuzione, a titolo di compensazione urbanistica, di una capacità edificatoria da esercitare, secondo la disciplina specifica della relativa scheda, in una delle aree destinate alla compensazione urbanistica; - l'indicazione delle modalità di calcolo dei crediti edificatori e dell'eventuale incremento premiale; - il termine massimo entro cui può essere realizzata l'edificazione compensativa, fermo quanto previsto dall'art. 32, comma 2, lett. d), LR n. 5/2007. Le aree a destinazione pubblica individuate nelle schede sono classificate come aree per opere di urbanizzazione secondaria. Poiché la loro cessione è frutto di accordo di compensazione, i privati proponenti sono eso-



nerati dall'obbligo di cedere al Comune la quota parte delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, ma non dall'obbligo di corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto la sola cessione delle aree non dà titolo a scomputo. In tutte le aree di proprietà comunale, comunque classificate all'interno delle ZTO, non si applica l'istituto della compensazione urbanistica.

1.7 Principi della perequazione urbanistica

Sono ambiti di perequazione urbanistica le aree appositamente delimitate e disciplinate da apposita scheda che attribuisce a ciascun ambito un indice territoriale indifferenziato per l'intera superficie e ne precisa, con previsioni indicative o vincolanti, a seconda dei casi, i parametri edilizi e lo schema complessivo di progetto relativamente all'assetto viario, agli accessi, agli spazi di sosta e parcheggio, alle aree da riservare a servizi ed a verde pubblico. Ne consegue che l'edificabilità da concentrare nelle aree all'uopo prescelte è originata dall'intero ambito soggetto a perequazione, mentre in caso di mancata attuazione integrale di tutte le previsioni dettate dalla scheda, verranno a mancare le condizioni essenziali per l'utilizzazione frazionata di singole porzioni territoriali. La perequazione urbanistica si conforma ai seguenti principi:

- la perequazione opera in ciascuno degli ambiti appositamente perimetrati nella scheda;
- all'interno dei perimetri di perequazione urbanistica, i diritti e gli oneri edificatori sono ripartiti fra tutti i proprietari degli immobili interessati in proporzione alla superficie di proprietà e a prescindere dalla destinazione specifica assegnata alle singole aree e dalla localizzazione, nelle schede, delle opere pubbliche o di interesse pubblico;
- l'edificabilità non può essere trasferita all'esterno del perimetro fissato dalla scheda;
- la quota di potenzialità edificatoria di spettanza di ciascun proprietario va calcolata in proporzione all'effettiva superficie catastale – cioè risultante dalle tavole censuarie del Catasto terreni, eventualmente integrate dai frazionamenti nel frattempo approvati dall'UTE – del terreno di proprietà risultante alla data del deposito della proposta di piano attuativo formulata dai privati o alla data di adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica;
- la localizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico è indicativa, salvo diversa espressa previsione, e soluzioni planivolumetriche alternative possono essere sempre



proposte al Comune, in sede di pianificazione attuativa, anche dai soli proprietari direttamente interessati dalla modifica, purché in tal caso questa non pregiudichi gli altri proprietari e non incida sui criteri informativi della progettazione; - la perequazione urbanistica è disciplinata nel dettaglio nella convenzione urbanistica che accede al piano attuativo. 1.8 Validità temporale Il P.R.G.C. è approvato con le procedure previste dall'art. 63bis della LR n°05/2007 ed entra in vigore con le modalità fissate dallo stesso articolo e dal successivo art. 63ter della medesima legge. Esso ha validità a tempo indeterminato. 1.9 Deroghe 1. Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione e dalle specifiche norme di zona prevista, è consentita la posa di cavi, condotte ed infrastrutture in genere, necessarie per la realizzazione e l'esercizio degli impianti attinenti le telecomunicazioni, l'energia elettrica, il gas metano, la fognatura, l'acquedotto, ecc. da parte degli Enti istituzionalmente competenti. 2. All'interno delle zone omogenee S e D sono inoltre consentiti i seguenti impianti: - cabine primarie di trasformazione dell'energia elettrica; - ripetitori e torri per le telecomunicazioni (con esclusione delle zone S ove risultano insediate scuole, asili, centri sociali, case di riposo, luoghi di cura); - cabine primarie e di riduzione a media pressione per il gas metano; - centrali di prelievo dell'acqua potabile; - torri piezometriche; - impianti di trattamento delle acque reflue; Con il Piano Comunale di Settore per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile, redatto ai sensi e per le finalità della LR n°28/2004, saranno disciplinate tutte le infrastrutture alla telefonia cellulare. Tale Piano prevarrà sulle disposizioni delle presenti Norme Tecniche. 3. In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive. (art. 35 comma 1 L.R. 19/2009 e s.m.i.) Sono consentite in deroga alle disposizioni normative delle diverse zone omogenee le opere pubbliche attinenti lavori di messa in sicurezza idrogeologica del territorio comunale. 4. Ferme restando le disposizioni delle singole



zone omogenee in relazione ai singoli interventi consentiti (aggiunto con emendamento), il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia, di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 19/2009. (art. 35 comma 2 L.R. 19/2009 e s.m.i.) Ferme restando le disposizioni delle singole zone omogenee in relazione ai singoli interventi consentiti (aggiunto con emendamento), il patrimonio edilizio esistente ivi incluso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può essere comunque interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti. (art. 35 comma 2 bis L.R. 19/2009 e s.m.i.) 5. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo. (art. 35 comma 3 L.R. 19/2009 e s.m.i.). 6. Gli edifici residenziali possono essere ampliati in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dai PRGC e dai regolamenti edilizi con interventi finalizzati, tra gli altri, alla realizzazione di ascensori, piattaforme e servizi igienici, alla modifica delle scale e alla creazione degli spazi di manovra, secondo quanto previsto dalle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche., nel rispetto comunque delle distanze minime previste dal codice civile. (art. 35 comma 4 L.R. 19/2009 e s.m.i.) 7. Possono essere realizzati in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dal PRGC o dal regolamento edilizio, gli interventi finalizzati al proseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, nel rispetto della normativa di settore. 8. Tutti gli ampliamenti consentiti "una tantum", in deroga agli indici fissati dalle norme delle singole zone omogenee, sono applicati agli edifici esistenti alla data di adozione



della variante n°34 al PRGC (01 settembre 2005), salvo diversa indicazione per ogni singola ZTO, anche nel caso abbiano in precedenza fruito di analogo "una tantum", sempre che i lavori siano stati completati ed entro la predetta data sia stata richiesta l'abitabilità/agibilità. I suddetti ampliamenti derogano agli indici ed ai parametri relativi al volume e superficie coperta massimi fissati dalle specifiche norme di zona. Nei casi di ristrutturazione mediante demolizione con ricostruzione, oltre al riutilizzo del volume esistente, è ammesso anche l'applicazione dell'eventuale "una tantum" previsto dalle norme di zona.

9. Gli interventi disciplinati dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, e devono rispettare le distanze minime previste dal codice civile e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e di accatastamento (art. 35, comma 5, L.R. 19/2009 e s.m.i.).

1.10 Norme di salvaguardia Per quanto riguarda il regime di salvaguardia che si instaura nel periodo di tempo che intercorre dalla data di adozione del Piano alla data di entrata in vigore dello stesso, si rinvia a quanto stabilito dall'art. 63ter della LR n°05/2007, e successive modifiche ed integrazioni.

1.11 Decadenza delle norme in contrasto Tutte le prescrizioni urbanistiche e di assetto del territorio non conformi alle norme e gli elaborati della presente variante sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'approvazione con esclusione di: - Piani Regolatori Particolareggiati Comunali per i quali sia intervenuta l'adozione da parte dell'organo competente; - Permessi di Costruire rilasciati o DIA per le quali siano trascorsi 30 giorni dalla loro presentazione; - PRPC, PA, PEEP, PdL, PIP, PdR, PAC ecc. entrati in vigore successivamente all'approvazione della LR n°52/91 e già approvati alla data di adozione della presente variante, per i quali valgono le norme specifiche proprie, salvo specifiche disposizioni contenute nelle norme stesse.

1.12 Adeguamento della disciplina urbanistico - edilizia Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune di Azzano De-



cimo incompatibili con la presente normativa, a decorrere dall'entrata in vigore delle presenti norme. TITOLO II° – INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI Art. 2 – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

2.1 – INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI 2.1.1 St – Superficie territoriale Comprende le aree edificabili in una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti. Vanno altresì escluse dal computo della St le aree in essa comprese: - di proprietà o di uso pubblico; - le aree conteggiate come pertinenza di interventi edificatori; - le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni. 2.1.2 Sf – Superficie fondiaria È costituita dalla parte della superficie territoriale pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla St le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, e quando richiesto, quella relativa alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da computare il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni. 2.1.3 It – Indice di fabbricabilità territoriale Rappresenta il volume massimo o minimo, espresso in mc, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale – St. 2.1.4 If – Indice di fabbricabilità fondiaria Rappresenta il volume massimo o minimo, espresso in mc, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria – Sf. 2.1.5 Ut – Indice di utilizzazione territoriale Esprime la massima superficie lorda – Sl – in mq. realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale. 2.1.6 Uf – Indice di utilizzazione fondiaria Esprime la massima superficie complessiva intesa quale somma in mq. dei singoli piani fuori terra, realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria. 2.1.7 Dt – Densità territoriale Esprime il rapporto tra abitanti/addetti insediati o insediabili in una zona omogenea e la sua superficie territoriale espressa in Ha. 2.1.8 Dfa – Densità fondiaria abitativa Esprime il rapporto tra abitanti/addetti insediati o insediabili in una zona omogenea e la sua superficie fondiaria espressa in mq. 2.2 – COMPONENTI EDILIZIE – DEFINIZIONI GENERALI a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi; b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rap-



presenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato; c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani; d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile; e) sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici; f) area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asserimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri; g) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

2.3 – INDICI EDILIZI – DEFINIZIONI GENERALI

a) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;

b) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29 della L.R.



19/2009 e s.m.i); c) superficie complessiva: la superficie dell'unità immobiliare o dell'edificio data dalla somma delle superfici utili e delle superfici accessorie; d) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali; e) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi; f) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu); g) volume accessorio: il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici accessorie per le rispettive altezze utili; h) volume complessivo: il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei volumi utili e dei volumi accessori; i) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenti e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge; l) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata; m) rapporto di copertura (Q): il rapporto tra Superficie coperta (Sc) e Superficie fondiaria (Sf); n) superficie di vendita (al dettaglio): l'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici e ai servizi, nonché dell'area interna adibita al deposito dei carrelli; o) superficie coperta complessiva commerciale: la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi; qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani, la superficie



coperta complessiva corrisponde alla somma delle superfici coperte dei singoli piani destinate agli usi anzidetti; 2.4 – MODALITÀ DI MISURAZIONE I parametri edilizi definiti nel presente articolo sono misurati in metri (m), in metri quadrati (mq) se relativi a superfici o in metri cubi (mc) se relativi a volumi, con le seguenti modalità: a) superficie coperta (SC): si effettua attraverso la proiezione ortogonale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, escluse: - le rampe di scale aperte; - le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la misura di m 1,60, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggiali; - le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti finalizzati al miglior rendimento energetico degli edifici, nei limiti previsti dal D.L. 30/05/2008 n°115 e s.m.i. e dall'art. 37 della L.R. 19/2009 e s.m.i.; - le tettoie realizzate o da realizzare nei limiti dell'art. 16, comma 1, lettera j) della L.R. 19/2009 e s.m.i.. b) altezza dell'edificio (H: si misura a partire dalla quota media del terreno sistemato come da progetto con indicazione del caposaldo o dalla quota del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio, sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio posto alla quota più elevata con il filo esterno della facciata, e in caso di: - coperture a falda lineare con pendenza inferiore o uguale al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore o uguale al 45 per cento, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata; - coperture a falda lineare con pendenza superiore al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore al 45 per cento, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo



della facciata; - coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio; - manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purché pertinenti all'edificio. c) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di : - travi a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato; - locali aventi altezze non uniformi ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla L.R. 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali; - locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse; l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti. d) superficie utile (Su): si effettua al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, dei vani scale e dei vani fine corsa di ascensori, nonché di tutte le superfici accessorie e delle superfici derivanti da volumi tecnici. e) superfici per parcheggio (Sp): si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, degli ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate ad esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE D'INTERVENTO

3.1 Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili Le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie: a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo; b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive; c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigen-



te legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere; d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici ad uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi; e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività: - ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze; - sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata; - istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata; - ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni; f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla



legislazione di settore; g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori; h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone; i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b); j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore; k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo; l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole; m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale; n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali; o) servizi e



attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse. 3.2 Determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla segnalazione certificata di inizio attività e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente. Ai fini di quanto detto i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono, secondo la classificazione del paragrafo 3.1 delle presenti norme. Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

3.3 Modifica della destinazione d'uso degli immobili Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate all'articolo 3.1 delle presenti norme, per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti suddetti vengono superati attraverso più interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nei casi di modifica senza opere edilizie. Ai fini urbanistico-edilizi le attività di albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affitta-camere esercitate in edifici esistenti non comportano modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati. 3.4 Categorie d'intervento Gli interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali: - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; - gli interventi di urbanizzazione primaria e seconda-



ria realizzati da soggetti diversi dal Comune; - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; - l'installazione permanente su suolo inedificato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale; - la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; - la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive; b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti; c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono: - l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso; - la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti; - la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni delle altre leg-



gi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia; d) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediata; e) trasformazione territoriale: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente: - allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali; - alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse; - a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore. Gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedito o sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie: f) manutenzione ordinaria, consistenti in: - riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici; - opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti; - attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore; g) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igie-



nico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; h) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati; i) attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione, espressamente individuate dalla L. R. 19/2009 e s.m.i., dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e di accatastamento. Art. 4 – DISTANZE E DISTACCHI: DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE 4.1 Confine stradale È la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le struttu-



re di delimitazione non transitabile (parapetti, arginelle, ecc.), finalizzata alla determinazione delle fasce di rispetto e della distanza delle costruzioni in genere. In mancanza di atti registrati o progetti esecutivi approvati, che ne comprovino inequivocabilmente la posizione, esso è costituito da: - confine esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o; - piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o; - ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea, o; - limite esterno del marciapiede o; - limite esterno dalla banchina o della cunetta. In caso non fosse possibile stabilire in maniera certa la posizione del confine stradale, sarà considerato posto ad una distanza minima pari a ml. 5 dall'asse della strada.

4.2 Distanza dal confine stradale - D_s È la distanza riportata in proiezione orizzontale, tra la figura costituente superficie coperta ed il confine stradale afferente. Il PRGC definisce gli allineamenti obbligatori, su cui debbano attestarsi le nuove costruzioni, mediante apposito simbolo grafico. Ove non indicati graficamente, si intendono come allineamenti non obbligatori: - nel caso di costruzioni in linea o su schiera, la linea congiungente i limiti dei fabbricati contigui, sul lato prospiciente la strada; - nel caso di costruzione in adiacenza ad edificio esistente, il prolungamento del fronte prospiciente la strada; - nel caso di costruzione su lotto non edificato, la linea congiungente gli spigoli dei fronti prospicienti la strada, dei fabbricati insistenti sui lotti adiacenti; - nel caso non sia possibile definire gli allineamenti come nei casi precedenti si applicherà la distanza minima dalla strada fissata dalle norme di zona. In generale, per la realizzazione di recinzioni fronte strada, la distanza minima da rispettare dal confine stradale, corrisponderà a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada.

4.3. Distanza tra fabbricati - D_f È la distanza tra le figure costituenti superficie coperta. Nelle norme delle singole zone omogenee sono stabiliti i casi di edificazione in aderenza ad altri edifici preesistenti o nel rispetto del Codice Civile. La distanza minima, per tutte le costruzioni in genere, è pari a ml. 3,0. Non si valuta la distanza tra edificio principale ed accessori di altezza inferiore a ml. 3,0 nello stesso lotto fondiario.

4.4. Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - D_{pf} È la distanza valutata, per ogni singolo piano, tra le proiezioni delle pareti contenenti aperture e le proiezioni delle pareti di



edifici antistanti. Per aperture si intendono le vedute definite all'art. 900 e successivi del Codice Civile. Fatta eccezione per le zone A, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

4.5. Distanza dai confini di proprietà - Dc È la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio. L'edificazione a confine è sempre consentita nel caso di aderenza ad edificio preesistente posto sul confine di proprietà.

L'edificazione a confine, in corrispondenza di lotti non edificati, è consentita: - nelle zone omogenee ove espressamente prevista, - in presenza di progetto coordinato. Per progetto coordinato si intende la contestuale presentazione di istanze di permesso di costruire su lotti contigui, che prevedano la costruzione a confine di proprietà. Il rilascio di ciascun permesso di costruire sarà subordinato a sottoscrizione degli elaborati o a dichiarazione sostitutiva di notorietà, in base ai quali il proprietario confinante accetta l'applicazione della deroga alla norma generale sulla distanza dal confine. Per "distanza prevista dal Codice Civile" si intende quella disciplinata dagli artt. 873 e successivi del C. 4.6. Deroghe alle discipline delle distanze

La disciplina delle distanze non si applica: - alle costruzioni escluse dal computo della superficie coperta di cui al precedente art. 2.4 lett. a); - ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche e telefoniche, shelter di impianti per telecomunicazione, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento della fognatura e simili); - alle strutture di arredo (gazebo scoperti, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili); - alle costruzioni completamente interrate, che possono essere realizzate, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini di proprietà; - ai muri di recinzione di altezza inferiore ai m 3,00 e relativi manufatti per gli ingressi; - agli ascensori, montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati prevista dal Codice Civile); - ai barbecue, alle fontane, alle vasche d'acqua d'arredo e alle piscine private scoperte, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

Art. 5 – OPERE DI UR-



BANIZZAZIONE DEFINIZIONI 5.1. Opere di urbanizzazione primaria L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Essi comprendono, ai sensi della L. 29/9/64 n. 847: a) Strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali. Entro il perimetro dei Piani Attuativi, la viabilità di progetto, individuata dal PRGC con apposita simbologia, costituisce opera di urbanizzazione primaria. Alla relativa superficie è attribuito l'indice di fabbricabilità territoriale della zona che la include; b) Spazi di sosta e parcheggio esclusi i parcheggi di interscambio; c) Nuclei elementari di verde; d) Fognatura: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque (nere) e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione. e) Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana. g) Rete di distribuzione dell'energia elettrica: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie. f) Illuminazione pubblica; h) Rete di distribuzione del gas; i) Cavedi multiservizi, cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione e relative infrastrutture e impianti. 5.2 Opere di urbanizzazione secondaria L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, previsti dall'art. 44 della L. 22.10.71 n°865, dagli artt. 3-5 del DM 02.4.68 n°1444 e dal DPGR n°0126/Pres. del 20.04.95, necessari alla corretta ed equilibrata fruizione collettiva del territorio e comprende: a) strade di quartiere e di scorrimento, b) asili nido e scuole materne e dell'obbligo, c) istituti di istruzione superiore; d) chiese ed altri edifici religiosi; e) impianti sportivi di quartiere; f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere; g) aree verdi di quartiere; h) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, di interesse pubblico; i) sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile. Art. 6 – SPAZI DI SOSTA



E PARCHEGGIO 6.1 Parcheggi pubblici Sono i parcheggi destinati al servizio di ambiti territoriali con funzione omogenea o di singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano che dell'organizzazione della sua mobilità. Le quantità minime sono definite dalle norme di PRGC per ciascuna zona omogenea. Il PRGC localizza cartograficamente i parcheggi pubblici esistenti e/o di previsione che contribuiscono al reperimento dello standard minimo richiesto per la residenza. Nel caso di zone sottoposte a strumenti urbanistici attuativi, la localizzazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico è generalmente definita nella scheda normativa. Nel caso di parcheggi pubblici inglobati all'interno di edifici, questi saranno agevolmente e liberamente raggiungibili dalla via pubblica. Tutte le aree a parcheggio a cielo aperto saranno alberate e/o recintate con siepe di arbusti a formare filtro per le emissioni gassose. I parcheggi pubblici scoperti di superficie superiore a mq. 400 saranno sistemati con pavimentazione non continua che consenta la crescita dell'erba negli interstizi e saranno alberati e/o recintati con siepe di arbusti a formare filtro per le emissioni gassose.

6.2 Parcheggi privati stanziali Sono i parcheggi di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della L. n°1150/42 come modificato dall'art. 2 della L. n°122/89. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della Legge n. 1150 del 17/08/1942, e successive modificazioni e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione. Le autorimesse interrato, che debordano dal perimetro del fabbricato per oltre il 25% della superficie coperta, saranno coperte a "tetto giardino", atto a ricevere pian-



tumazioni erbacee e arbustive. I parcheggi a servizio degli edifici e delle unità immobiliari possono essere realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purchè la distanza non superi il raggio di m 500. Il Comune può autorizzare una distanza maggiore non superiore a m 1000 nei casi in cui non è possibile rispettare il predetto limite. Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33, comma 2 e 4 lett. c) della L.R. 19/2009 e s.m.i., il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari.

6.3 Aree da riservare a parcheggi per esercizi commerciali in zone a destinazione residenziale Nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di previsione di nuovi esercizi commerciali al dettaglio, dovranno essere previste adeguatamente aree da riservare a parcheggi. Tali aree devono essere reperite nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in prossimità dello stesso o nell'area idonea più vicina, entro un raggio di 100 ml. di percorso, in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita da riservare a parcheggio stanziale e di relazione, nel caso di localizzazione di esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 400 mq. di superficie di vendita. Negli esercizi commerciali al dettaglio localizzati all'interno delle zone A, la quantità di cui al comma 1 può essere ridotta al 30% della superficie di vendita e la localizzazione dei parcheggi può avvenire entro una distanza massima di 200 m. di percorso. I parcheggi di relazione di cui al presente articolo sono aggiuntivi a quelli previsti al precedente punto 6.2. Si applicano, in generale, le disposizioni di cui all'art. 22 del D.P.Reg. 21.05.2003 n°0138/Pres. e succ. modif. ed integraz.

6.4 Monetizzazione parcheggi E' consentita la monetizzazione delle superfici a parcheggio minime prescritte, qualora non altrimenti realizzabili, ovvero: - non siano realizzabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione; - non siano già puntualmente individuati negli strumenti di pianificazione; - non siano reperibili in un'area esterna a quella di pertinenza dell'intervento, in zona urbanisticamente compatibile, entro la distanza di raggio pari a 1.000 metri. nei casi in cui l'irriperibilità delle aree rappresenta una condizione preesistente all'intervento assentito. Con la delibera di cui



all'art. 29, comma 5, della L.R. 19/2009 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale potrà ha determinato le modalità ed i criteri di applicazione di tale disposizione, in esecuzione dell'art. 6, comma 7, del Regolamento di Attuazione della L.R. 19/2009 e s.m.i. Il Comune provvederà ad utilizzare le somme introitate a tale scopo per la realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dallo strumento urbanistico o dai Piani particolareggiati di attuazione o dai Piani di Settore.

TITOLO III° – QUALITÀ DELL'AMBIENTE Art. 7 – NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO 7.1

Alberature e siepi Gli insiemi arborei ed arbustivi formanti siepi ed alberature, posti sul ciglio di strade pubbliche e/o poderali, o delimitanti campi e proprietà fondiaria, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico e naturalistico. Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività culturali, le aziende agricole devono provvedere al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono nella proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone. Ogni altro soggetto, pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformare l'assetto, deve avere cura di scegliere soluzioni che pongono attenzione ai valori paesaggistici e che comportino il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo.

7.2 Ecosistemi delle rive e dei corsi d'acqua (ripariali – fluviali) La tutela dei corpi idrici, a norma delle vigenti leggi, si integra con la manutenzione e cura della vegetazione sia golenale che ripariale, ad essi connessa. In particolare: lungo i corsi d'acqua è prescritto: a) il mantenimento delle alberature e delle siepi esistenti; gli esemplari deceduti saranno sostituiti con altri esemplari adulti della stessa specie; b) le siepi e gli arbusteti esistenti non potranno essere estirpati o danneggiati con taglio a raso; anche in questo caso gli esemplari deceduti o eliminati saranno sostituiti da esemplari adulti della medesima specie; c) sono ammessi interventi di manutenzione e di potatura, oltre a quelli di contenimento della vegetazione infestante; i boschi golenali, nel rispetto delle eventuali inderogabili e documentate necessità connesse alla sicurezza idraulica, debbono essere oggetto di manutenzione per consentire la conservazione, anche ai fini della fruizione per il tempo libero e come rilevante



componente del paesaggio azzanese; la vegetazione ripariale del fosso della Luma e dei corsi d'acqua minori costituisce fondamentale completamento del quadro paesaggistico e della ricchezza naturale ed ambientale del territorio; deve essere oggetto, da parte dei proprietari, di cura e manutenzione; di norma i corsi d'acqua anche minori non possono essere devianti, manomessi o tominati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole ed abitative delle zone contermini. Sono sempre ammessi gli interventi di sistemazione idraulica all'interno delle proprietà, compatibilmente con le disposizioni di legge. In ogni caso, gli interventi di cui sopra, non devono risultare in contrasto con i dettami del RD n°523/1904, art. 96.

7.3 Elenco delle specie vegetali autoctone Negli interventi di messa a dimora, integrazione e reimpianto prescritti dal vigente PRGC, dovrà essere previsto l'utilizzo, in misura non inferiore all'80% delle essenze arboree complessivamente collocate, di esemplari compresi all'interno delle seguenti specie arbustive: *Cornus sanguinea* L. sanguinella *Crataegus monogyna* Jacq. biancospino *Ligustrum vulgare* L. ligustro *Lonicera Japonica* Thunb caprifoglio *Frangula alnus* Mill frangola *Rhamnus catharticus* L. spin cervino *Viburnum opulus* L. viburno *Sorbus domestica* sorbo *Hedera helix* edera e arboree: *Fraxinus excelsior* L. frassino *Populus nigra* L. pioppo nero *Salix alba* L. salice bianco *Salix cinerea* L. salice cenerino *Salix purpurea* L. salice rosso *Tilia platyphyllos* scop. tiglio *Ulmus monir* Mill. olmo *Caprinus betulus* L. carpino bianco *Corylus avellana* nocciolo *Prunus spinosa* L. prugnolo *Celtis australis* bagolaro *Prunus padus* L. pado *Quercus robur* L. farnia *Tilia cordata* tiglio *Sambucus nigra* sambuco nero

7.4 Giardini e pertinenze private L'elenco di cui al precedente art. 7.3 non si applica alle pertinenze scoperte private di edifici ricadenti in zona residenziale.

7.5 Impianti di produzione legnosa Gli impianti per la produzione legnosa quali la coltivazioni di pioppeti o similari sono consentiti esclusivamente in ZTO E, ad esclusione elle ZTO E2. Tali impianti dovranno comunque distare dalle zone a destinazione residenziale ad almeno 300 m.

Art. 8 – NORME PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

8.1 Tutela del suolo Tutte le richieste di Permesso di Costruire e gli interventi ad attuazio-



	<p>ne indiretta, dovranno adeguarsi al principio della tutela, sviluppo sostenibile ed utilizzazione sociale dell'ambiente. Gli interventi edilizi e di urbanizzazione non potranno modificare sostanzialmente le caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi, con particolare riguardo ai dossi, declivi, depressioni, scarpate, rive e specchi o corsi d'acqua. Sono vietati i riporti di terreno di spessore superiore a ml. 1,0 ad eccezione di: - rampe per l'accesso alle costruzioni o ai fondi, nella misura e conformazione strettamente necessaria; - interventi in zona B, quando il suolo sia depresso rispetto ai terreni circostanti su almeno tre lati o $\frac{1}{4}$ del perimetro; - specifiche disposizioni di PRPC / PAC. I dislivelli originati da sbancamenti o riporti di terreno devono essere di norma raccordati con pendenze non superiori ad 1 su 2. In prossimità di interventi edilizi, possono essere ammesse opere di sostegno ottenute con terre armate o geotessili, con tecniche di ingegneria naturalistica o, nelle zone in cui siano ammesse recinzioni murarie, con strutture edilizie il cui parametro visibile sia di altezza non superiore a ml. 1,50. Nelle aree soggette a penalità edificatorie prevalgono le disposizioni contenute all'art. 37. 8.2 Regolamento del s</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MC
Rapporto di copertura:	0,8 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	7,50 ML
Volume massimo ammesso:	0,8 MC/MQ
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un immobile ad uso residenziale e relativi accessori sito in Comune di Azzano Decimo (PN) in Via XXV Aprile n.55 L'immobile ad uso civile abitazione al momento del sopralluogo si presenta occupato dai familiari ed è completamente arredato. Le pareti si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, tinteggiate di colore bianco ed i serramenti esterni sono del tipo in legno con vetrocamera, a chiusura degli stessi scuri in legno. Le pavimentazioni interne per la zona giorno ed il bagno sono in piastrelle di ceramica di colorazioni diverse, diversamente per la zona notte sono del tipo a listelli legno color ciliegio. I serramenti interni, tutti in legno, di colore chiaro. Il portoncino di ingresso alla unità abitativa è del tipo blindato. Le pavimentazioni esterni perimetrali dei marciapiedi, degli spazi di manovra, dell'ingresso, come pure lo scivolo che porta ai garage sono del tipo a "Betonella" di colore grigio naturale. Gli sporti del tetto in calcestruzzo con finitura a malta fina. All'interno dello stesso lotto ci sono alcune zone adibite a verde condominiale.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Nella zona laterale al Fabbricato residenziale, ci sono dei posti auto ad uso pubblico che danno direttamente sulla via pubblica. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso condominiale si accede al vano scale condominiale, e scale che conducono sia al piano seminterrato ad uso cantine e garage, e sia al piano superiore ad uso civile abitazione. Proseguendo il sopralluogo, attraverso il corridoio, si accede all'immobile oggetto di pignoramento. Lo stesso viene identificato con il numero di interno 2. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso condominiale, si accede direttamente alla zona giorno, e cucina, costituita da un unico vano, tranne che per un limitato tratto di parete divisoria a chiusura degli elettrodomestici a servizio della cucina stessa. Allo stesso compete anche un bagno di modeste dimensioni e tre camere, di cui una matrimoniale e due di modeste dimensioni. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche un terrazzo di modeste dimensioni delimitato da un muretto in cls con sovrastante parapetto in ferro, in cui insiste anche la centrale termica ad uso della zona giorno, ed uno più piccolo, ad uso esclusivo della cameretta. Allo stesso immobile competono inoltre, cantina e garage posto al piano seminterrato, due posti auto nello scoperto ed un'area sempre nello scoperto di proprietà esclusiva a verde. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo continue ;
- Muratura al piano seminterrato in cls di misure variabili;
- Il solaio del piano terra del tipo a piastra e caldaia a spessore variabile;
- Murature in elevazione in cotto di laterizio;
- I solai sono del tipo latero-cemento e caldaia a spessore variabile;
- Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldaia a spessore variabile;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni pranzo/soggiorno/ in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale su sottofondo di calcestruzzo liscio;



-Pavimentazioni zona notte in listelli di legno color ciliegio, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 220 circa dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente di colore chiaro;

-Serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, a protezione scuri in legno;

-Serramenti del piano seminterrato sono in metallo;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera a colori diversi e/o lasciati con finitura in malte fine;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, ma non è stato possibile verificarne le caratteristiche e delle tubazioni stesse;

-Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori

-Tutte le utenze sono state attivate;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Diritto di abitazione/usufrutto parziale**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 180,40

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 Interno B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari.



L'immobile ad uso civile abitazione al momento del sopralluogo si presenta completamente arredato ed è visivamente secondo quanto riportato: Le pareti si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, tinteggiate a colore diversi ed i serramenti esterni sono del tipo in legno con vetrocamera, a chiusura degli stessi scuri in legno. Le pavimentazioni interne per la zona giorno ed il bagno sono in piastrelle di ceramica di colorazioni diverse; diversamente per la zona notte sono del tipo a listelli legno color ciliegio. I serramenti interni, tutti in legno, di colore chiaro. Il portoncino di ingresso alla unità abitativa è del tipo blindato. Le pavimentazioni esterni perimetrali dei marciapiedi, degli spazi di manovra, dell'ingresso, come pure lo scivolo che porta ai garage sono del tipo a "Betonella" di colore grigio naturale. Gli sporti del tetto in calcestruzzo con finitura a malta fina. All'interno dello stesso lotto ci sono alcune zone adibite a verde condominiale. L'Immobile in oggetto si presenta visivamente in uno stato manutentivo sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano terra, compreso area scoperta	sup lorda di pavimento	1,00	102,80	€ 900,00
Garage, posto al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	15,40	€ 900,00
Posto auto scoperto Sub.23	sup lorda di pavimento	0,20	2,20	€ 900,00
Posto auto scoperto Sub.26	sup lorda di pavimento	0,20	3,60	€ 900,00
Terrazze c C.T	sup lorda di pavimento	0,40	7,12	€ 900,00

131,12

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Azzano Decimo (PN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento in condominio



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintettico comparativa" adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare dei beni simili della zona. Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche nonché l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona. inoltre le superfici commerciali degli immobili sono state conteggiate applicando i seguenti coefficienti di riduzione:

Abitazione, sup. lorda pavimento, coefficiente 1,00

Terrazze e C.T. sup. lorda pavimento, coefficiente 0,40

Superficie scoperta, sup. lorda pavimento, coefficiente 0,20

Garage, sup. lorda pavimento, coefficiente 0,50

Posto auto scoperto, coefficiente 0,20

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi per destinazione principali ;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.



8.2 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.008,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano terra, compreso area scoperta	102,80	€ 900,00	€ 92.520,00
Garage, posto al piano seminterrato	15,40	€ 900,00	€ 13.860,00
Posto auto scoperto Sub.23	2,20	€ 900,00	€ 1.980,00
Posto auto scoperto Sub.26	3,60	€ 900,00	€ 3.240,00
Terrazze c C.T	7,12	€ 900,00	€ 6.408,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.008,00
Valore corpo	€ 118.008,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.008,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, Terrazze, Garage, Accessori, posti auto scoperti e scoperto di pro- prietà	Abitazione di tipo civile [A2]	131,12	€ 118.008,00	€ 0,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 17.701,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 98.506,80



Allegati

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Atto Notarile, Sentenza di divorzio, Richiesta contratto locazione
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.
- Allegato 10 Modulo richiesta dati eseguiti

Data generazione:
14-05-2019 12:05:05

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

