



COMUNE DI PORDENONE

SETTORE IV - GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE INDISPONIBILE

ELABORATO: EDIFICIO IN VIA DEL MERCATO CIV. 3
FOGLIO 20 MAPPALE 790 SUB

ALL.

01

Pordenone, 09 settembre 2020

File name: via del mercato_perizia estimativa_rev02.pdf



Il Tecnico incaricato
geom. Christian Galasso

PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA DEL MERCATO n°3

SOMMARIO

1.	PREMESSA	1
2.	CARATTERISTICHE GENERALI DI ZONA	3
3.	DESCRIZIONE DEL BENE	3
4.	RELAZIONE FOTOGRAFICA	4
5.	CONSISTENZA CATASTALE.....	5
SI RIPORTANO IN SINTESI I DATI CATASTALI DERIVANTI DALLE VISURE ESEGUITE AL CATASTO FABBRICATI:		5
6.	SITUAZIONE GIURIDICA.....	7
7.	ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – P.R.G.C.....	7
8.	VINCOLI URBANISTICI ED EDILIZI	12
8.1.	Vincolo di interesse culturale	12
8.2.	Trasformabilità del bene	12
9.	CRITERI ESTIMATIVI GENERALI	13
10.	INDIVIDUAZIONE DEL METODO DI ANALISI.....	14
11.	DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO NOTO (PN).....	16
12.	DETERMINAZIONE DEL LAVORO DI MERCATO (VM)	18
13.	CONCLUSIONI	19
14.	ALLEGATI	19

1. PREMESSA

La presente valutazione viene redatta dal sottoscritto Geom, Christian Galasso nato a Latisana (UD), il 15.05.1975, c.f. GLSCRS75E15E473I, abilitato all'esercizio della libera professione di geometra in data 30.04.2003, iscritto al ruolo dei periti ed esperti della CCIAA di Udine al n.464 notifica del 28/05/2009 con le seguenti specializzazione: Cat.13/1 costruzioni uso residenziale, cat. 13/7 terreni fabbricabili, cat.22/19 stima e valutazione immobili;

in qualità di istruttore tecnico del Comune di Pordenone Settore IV Gestione Del Territorio, Infrastrutture, Ambiente Servizio Lavori Pubblici E Mobilità U.O.S. Difesa Del Suolo, Protezione Civile

Il fine dell'Amministrazione è quello di conoscere il valore dell'immobile oggetto di stima, appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Pordenone, al fine della sua alienazione.

Revisione:

07/09/2020 in recepimento della variazione di classamento catastale del 02/09/2020 e delle nuove trascrizioni.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Estratto ctrn – zona centro – via del Mercato

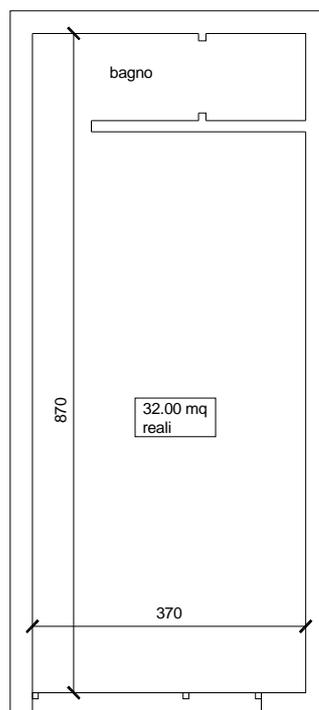
2. CARATTERISTICHE GENERALI DI ZONA

L'immobile risulta situato in pieno centro storico, in via del Mercato civ. n°3, vicolo laterale che collega corso Vittorio Emanuele II e Piazza della Motta, nelle immediate vicinanze del palazzo Municipale di piazza della Motta.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile di forma rettangolare dotato di un vano principale ed un vano accessorio ad uso ripostiglio e bagno.

- Altezza utile netta interna 2.30 m;
- Superficie lorda reale 32.0 m²;
- Consistenza 34.0 mq



Planimetria distribuzione interna

4. RELAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna su via del Mercato direzione corso Vittorio Emanuele II



Vista edificio esistente



Vista interna



Vista locale bagno



Particolare della pavimentazione interna



Vista locale bagno

5. CONSISTENZA CATASTALE

Si riporta in sintesi il riepilogo delle consistenze catastali derivanti dalle visure catastali eseguite:



Catasto terreni – estratto di mappa foglio 20

Si riportano in sintesi i dati catastali derivanti dalle visure eseguite al catasto fabbricati:

Comune	Pordenone (codice G888)
Provincia	Pordenone
Catasto	Fabbricati
Foglio	20
Particella	790
Subalterno	22 (ex sub 8)
Categoria	C/1: negozi e botteghe
Classe	4
Consistenza	34 m ²
Superficie catastale	34 m ²
Rendita	€ 955,24
indirizzo	Via del mercato civico 3, piano terra



Estratto planimetria catastale

Note:

con Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 del 02/09/2020 è stata presentata la domanda di nuova classificazione catastale del ex sub.8 a cui è stata attribuito il nuovo sub. 22 e categoria C/1 classe 6 (negozi e botteghe).

(vedi allegato)

6. SITUAZIONE GIURIDICA

Dalle risultanze catastali gli immobili oggetto di stima, catastalmente individuati al foglio 20 mappali 790, sub.8 ora 22, risultano intestati al Comune di Pordenone C.F. 80002150938.

Dalle ispezioni di atti e trascrizioni eseguite, risultano trascritti:

- **Nota di trascrizione registro generale n.7688 registro particolare n.5218, presentazione n.6 del 07/06/2016:** atto amministrativo: costituzione di vincoli legali richiesto da Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del FVG.

IL DECRETO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE EMESSE DAL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO IN DATA 09.03 .2016 E NOTIFICATO A COMUNE DI PORDENONE IL 18.03.2016 CON RACCOMANDATA A R, RICONOSCE 'INTERESSE CULTURALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "FABBRICATO DI VIA DEL MERCATO 3" AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 1 DEL D.LVO 22 GENNAIO 2004 N.42 IN ESSENZA POICHE' NELL'INTERESSE DELLO STATO.

- **Nota di trascrizione registro generale n.4366 registro particolare n.3179, presentazione n.21 del 20/03/2020:** atto amministrativo – prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione all'alienazione.

IL DECRETO EMESSE DAL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI IN DATA 25.10.2018 NUMERO 177 E NOTIFICATO A COMUNE DI PORDENONE IL 0 2.11.2018 CON RACCOMANDATA A R. AUTORIZZA L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO IMMOBILE IN VIA DEL MERCATO 3 A CONDIZIONE CHE : "PER LA FUTURA PROPRIETA' DI ASSolvere AI COMPITI DI CONSERVAZIONE PREVISTI DAL D.LGS. 42/2004 E S.M.I. .PER QUANTO RIGUARDA LA FRUIZIONE DEL BENE, DOVRA' RIENTRARE, IN CASO DI VENDITA A PRIVATO, NELLE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 104 DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I. O IN QUELLE PREVISTE PER I BENI PUBBLICI " AI SENSI DELL'ART. 55 E SEGUENTI DEL D.LVO 22 GENNAIO 2004 N. 42.CATEGORIA DELL'IMMOBILE COME DA VISURA CATASTALE INSERITA SOTTO RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE IN ESSENZA POICHE' NELL'INTERESSE DELLO STATO

7. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – P.R.G.C

Dal punto di vista urbanistico in riferimento al P.R.G.C. del comune di Pordenone, approvato con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 e pubblicato sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016, l'area d'intervento ricade: nella zona AP centro storico primario (piano di recupero n.12) destinazione VA.

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto planimetrico e della Norma tecnica attuativa.



Estratto PRGC vigente Comune di Pordenone - Tavola CO 01.08 Azzonamento



PERIMETRO CENTRO STORICO



ZONE OMOGENEE A

- AC** CASTELLI DELLA REGIONE
- AP** CENTRO STORICO PRIMARIO
- ARC** ZONA ARCHEOLOGICA
- AV** VILLE E CHIESE VOTIVE
- AS** ZONE DI PREGIO STORICO AMBIENTALE
- AD** ZONE DI ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI



PR n PIANI DI RECUPERO



ZONE OMOGENEE E

- E4** ZONA DI VALORE PAESAGGISTICO
- E5** ZONA DI VALORE AMBIENTALE
- E6** ZONA DI INTERESSE AGRICOLO-PRODUTTIVO
- E4.1** AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE
- R/PC** PARCO URBANO COMPRESORIALE
-** AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO IN AMBITO AGRICOLO

AREE A SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI



SERVIZI A VERDE



R/C VERDE CONNETTIVO



R/VR NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE



R/VQ VERDE DI QUARTIERE



R/PU PARCO URBANO



R/VL AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO



ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

VINCOLI



ZONA DI PROTEZIONE DINAMICA DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO DI VIA SAN DANIELE



AREE DI TUTELA DEI POZZI DI CAPTAZIONE AD USO POTABILE (10 m e 200 m)



FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI E FERROVIARI



FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE



AMBITO INTERESSATO ALLA VERIFICA DEGLI OSTACOLI SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART.23 DM 01/02/2006 LEGATO ALLA PRESENZA DELL'AVIOSUPERFICIE



AMBITO A VINCOLO DI TUTELA FLORISTICA DELLA CHIESA DI SAN LEONARDO (m 300)



RETICOLO IDROGRAFICO



SPECCHI E CORSI D'ACQUA

<p> VIABILITA' E TRASPORTI</p> <p>T/PI PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO</p> <p>T/SA STAZIONE AUTOLINEE URBANE ED EXTRAURBANE</p> <p>P PARCHEGGI DI RELAZIONE</p> <p> AMBITO FERROVIARIO</p> <p> PERCORSI PEDONALI E CICLABILI</p> <p> VIABILITA' ESISTENTE E/O DI PREVISIONE</p> <p> VIABILITA' IN GALLERIA</p> <p> INSERZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI</p>	<p>MODALITA' DI INTERVENTO</p> <p> EDIFICI ESTERNI AL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO DI VALORE STORICO ARTISTICO VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004</p> <p> EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO DA PRESERVARE</p> <p> ARCHITETTURE CONTEMPORANEE</p> <p> AMBITI PUBBLICI DI TUTELA DEL CORRIDOI ECOLOGICI COMUNALI</p> <p> AMBITI PRIVATI DI TUTELA DEL CORRIDOI ECOLOGICI COMUNALI</p> <p> FASCIA DI MITIGAZIONE</p> <p> CONNESSIONE AMBIENTALE DA PRESERVARE</p> <p> AMBITO DI TUTELA DEL TRACCIATO DELLA PONTEBBANA</p> <p> RIDEFINIZIONE DEL FRONTE URBANO</p>
--	---

Estratto PRGC vigente Comune di Pordenone - Tavole Azionamento - estratto legenda zonizzazioni interessata

Ai fini urbanistici si riporta il contenuto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380 – Art. 30, commi 2, 3 e 4. Certificato di destinazione urbanistica. L. R. 11 Novembre 2009 n. 19, art. 34 – comma n. 1, dai competenti uffici comunali datato 11 giugno 2020. (vedi allegato)

L'immobile censito al catasto del Comune di Pordenone al FOGLIO 20/D, mapp. n. 790 così come individuato nella planimetria catastale in dotazione all'ufficio, ha la seguente destinazione urbanistica: "ZONA OMOGENEA - AP-CENTRO STORICO PRIMARIO- " soggetta ad attuazione indiretta a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.), con i seguenti indici edilizi: Indice territoriale I.t. = 40.000 mc./ha; Indice fondiario I.f. = 5,00 m³/m²;

Nello specifico, il **Piano di Recupero n. 12 prevede:**

"Af - UNITA' EDILIZIA DI BASE PREOTTOCENTESCA COSTITUITA DALLA FUSIONE DI UNITA' UNI O BIMODULARI"

È inoltre destinato per una superficie di 48 m² a "VA - ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA"

Per le destinazioni sopra richiamate trovano applicazione le previsioni del Piano di Recupero n. 12 del Centro Storico richiamato in premessa e che di seguito si riportano.

TIPO Af - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI OD ADDIZIONI

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi, originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte unimodulare.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.

3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto

frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

6.Scala: è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato.

7.Camino: è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

9.Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

10.Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

11.Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

12. Pavimentazione porticati di uso pubblico: per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali. **Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.**

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate. Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..“.

8. VINCOLI URBANISTICI ED EDILIZI

8.1. Vincolo di interesse culturale

Così come richiamato al punto 6, l'immobile è gravato da vincolo di interesse culturale emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo in data 09.03.2016 e notificato a comune di Pordenone il 18.03.2016 con raccomandata ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42.

Successivamente in data 20/03/2019 sono state trascritte le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione all'alienazione:

"PER LA FUTURA PROPRIETA' DI ASSolvere AI COMPITI DI CONSERVAZIONE PREVISTI DAL D.LGS. 42/2004 E S.M.I. .PER QUANTO RIGUARDA LA FRUIZIONE DEL BENE, D OVRA' RIENTRARE, IN CASO DI VENDITA A PRIVATO, NELLE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 104 DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I. O IN QUELLE PREVISTE PER I BENI PUBBLICI " AI SENSI DELL'ART. 55 E SEGUENTI DEL D.LVO 22 GENNAIO 2004 N. 42.CATEGORIA DELL'IMMOBILE COME DA VISURA CATASTALE INSERIT A SOTTO RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE IN ESENZIONE POICHE' NELL'INTERESSE DELLO STATO."

8.2. Trasformabilità del bene

Preso atto della destinazione urbanistica, delle norme tecniche attuative del P.R.12 nonché dei disposti combinati di cui alla L.R.19/2009 in riferimento all'art.35 "Deroghe generali agli strumenti urbanistici Comunali per interventi edilizi, e della L.R. 44/85 "altezze minime e principali requisiti igienico sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghieri; dato atto che l'altezza utile si attesta a 2.30 m come da rilievo eseguito in sito; sentiti preliminarmente i competenti uffici comunali del servizio edilizia privata;

Si ritiene che i locali in oggetto possano essere compatibili con le seguenti destinazioni d'uso: **artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.** Ferma restando la presentazione di apposita istanza, contenuti specifici della stessa e diritti di terzi.

9. CRITERI ESTIMATIVI GENERALI

Con “criteri di stima” si intendono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima.

In funzione cioè di uno scopo, di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica etc. è possibile stimare differenti “valori o aspetti economici di un bene che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

valore di mercato: è la capacità economica di un bene di essere scambiato con altri ovvero convertito in moneta nel , libero mercato.

Valore di costo: sono i costi sostenuti o da sostenerne per produrre un bene (costi dei fattori di produzione impiegati a tale scopo: probabile costo di produzione = valore di costo;

valore di trasformazione: convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene ottenuta dal confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti: convenienza economica = valore di trasformazione;

valore d'uso: capacità di un bene di fornire utilità dal suo uso, consumo o trasformazione, indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso = valore d'uso.

Ciascuno dei criteri sopra menzionati si avvale di differenti procedimenti di stima, analitici o sintetici, indiretti o diretti, appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Il criterio VALORE DI MERCATO si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento comparativo diretto;
- Procedimento per punti di merito;
- Procedimento per capitalizzazione dei redditi;
- Procedimento del valore di produzione;
- Procedimento del valore di trasformazione,

Il criterio VALORE DI COSTO si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento parametrico (comparativo diretto);
- Procedimento analitico (computo metrico estimativo, anali prezzi, etc);
- Procedimenti misti sintetico-analitici;

Il criterio VALORE DI TRASFORMAZIONE si avvale NELL'ESTIMO DEL PROCEDIMENTO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE;:

Il criterio VALORE D'USO si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento monetario (procedimento del prezzo edonico, procedimento dei prezzi di trasporto, procedimento del costo di opportunità, procedimento di valutazione contingente – disponibilità a pagare o consenso ad accettare, etc.);
- Procedimenti non monetari (valutazione di impatto ambientale, analisi multicriterio, etc.)

10. INDIVIDUAZIONE DEL METODO DI ANALISI

Si ritiene in tale fattispecie opportuno adottare una stima del valore di mercato per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, presenza di rischio idraulico, salubrità, consistenza vegetazionale.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, si perviene ad una valutazione come in appresso esposto.

Valutazione del valore di mercato per via sintetica del tipo comparativo

Viene determinato il valore di mercato in applicazione della formula

$$Vm = Pn \times Ke \times Ki$$

dove:

Vm = valore di mercato del terreno al mq

Pn = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili;

Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinseci;

Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinseci;

Si precisa che i valori e i costi considerati nell'elaborazione del procedimento di trasformazione sono riferiti all'attualità nell'impossibilità propria della stima, di identificare temporalmente i diversi flussi di cassa, la cui valutazione richiederebbe il ricorso ad una visione economica dinamica non propria del tecnico estimatore.

Inoltre tutte le valutazioni seguiranno i seguenti principi fondamentali si stima:

1. **Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.** Ciò significa in sostanza affermare che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore differenti. Lo scopo costituisce l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorchè sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta; una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.
2. **La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.** Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. Tale equivalenza può essere di tipo storico quando dati storici inducono a constatare quanto in un determinato periodo, scopo e circostanze il bene economico era stato valutato in termini monetari, cioè il suo prezzo, e di tipo ipotetico se riferita a circostanze o motivi che si ritengono attualmente in essere o che potranno aver luogo in futuro. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti. L'attribuzione di valore pertanto precede il prezzo che potrà verificarsi, mentre il valore di un bene economico può definirsi come previsione del rapporto tra il grado di utilità del bene stesso e quello di una data quantità di moneta.
3. **Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione.** Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Una volta costruita la scala dei prezzi, si dovrà individuare il gradino nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni in gioco.
4. **Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido.** Esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possano influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificano in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

11. DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO NOTO (Pn)

Al fine di stabilire i “PREZZO UNITARIO CAMPIONE”, successivamente da contestualizzare con l’applicazione dei coefficienti correttivi al fine di compensare i fattori intrinseci ed estrinseci, sono state condotte indagini sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio;

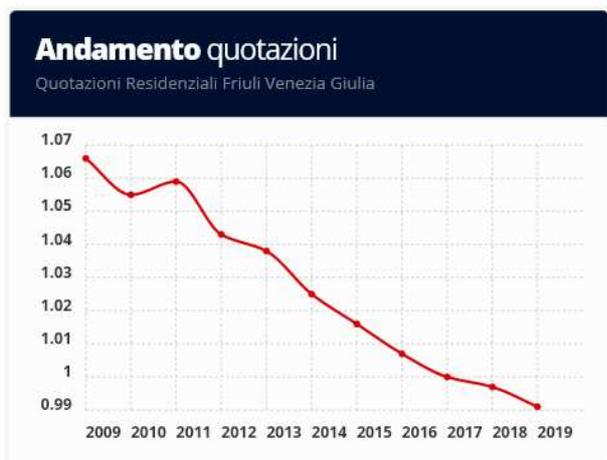
Il dato è stato confrontato e confermato anche attraverso la consultazione di siti web specializzati, anche in considerazione della diretta consultazione di tecnici specializzati, in relazione ad atti recenti di compravendita riguardante beni simili, tanto al fine di individuare un parametro coerente, dal punto di vista statistico documentale e reale dal punto di vista dell’effettivo andamento del mercato.

Al fine di individuare il contesto economico di riferimento si riportano in sintesi i grafici di andamento generale ricavate dalle pubblicazioni disponibili. (fonte borsino immobiliare).

Andamento Nazionale Mercato Immobiliare



Andamento Mercato Immobiliare Friuli Venezia Giulia



Al fine della stima pur essendo il locale trasformabile dal punto di vista edilizio ed urbanistico in locale residenziale ovvero commerciale, viene assunto i valori medi riferiti all'attualità, pertanto in applicazione della destinazione terziaria – uffici.

Estratto Agenzia del Territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO CENTRO STORICO: C.SI GARIBALDI, VITTORIO EMANUELE II, P.ZZE CAVOUR, DELLA MOTTA, S. MARCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	L
Uffici strutturati	NORMALE	1100	1700	L	5	7,5	L

In applicazione della fattispecie Uffici viene determinato ed assunto il parametro base unitario medio di valutazione pari a 1.600,00 €/mq.

12. DETERMINAZIONE DEL LAVORO DI MERCATO (Vm)

Il valore base di applicazione viene determinato in funzione della media dei tre valori medi desunti dalle banche dati ritenute idonee e sopra citate.

Il valore base viene stabilito in € 1.600,00 €/mq

Al fine di contestualizzare l'immobile, vengono attribuiti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- **Ke fattori estrinseci:** individuato analizzato e valutato il mercato di compravendita della zona, le caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali, e di trasformabilità), le caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità, **viene attribuito il valore riduttivo pari a 0.9;**
- **Ki fattori intrinseci:** individuato analizzato e valutato l'orientamento, la configurazione plano-altimetrico e la geometria e consistenza complessiva, la presenza di vincoli urbanistici, l'effettivo stato di manutentivo, la vetustà degli impianti in genere e la necessità di lavorazioni riparazione e di manutenzione straordinaria **viene attribuito il valore riduttivo pari a 0.7;**

Tipologia	valore medio	valore base unitaria noto	Coeff. Omogeneizzazione fattori estrinseci	Coeff. Omogeneizzazione fattori intrinseci	valore unitario di applicazione	Consistenza	VALORE DI STIMA
		(Pn)	(Ke)	(Ki)	Vua	mq	VS
Uffici	1.600,00 €	1.600,00 €	0,9	0,7	1.008,00 €	34,00 €	34.272,00 €

13. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, confrontando i risultati ottenuti per le diverse destinazioni urbanistiche considerate, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione peritale possa essere quantificato:

in arrotondati € 35.000,00 (diconsi trentacinquemila/00)

Si precisa che la presente valutazione come ogni determinazione estimativa si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.

14. ALLEGATI

- Mappa catastale
- DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE DEL 02/09/2020
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 11/06/2020
- Nota di trascrizione registro generale n.4366 registro particolare n.3179, presentazione n.21 del 20/03/2020:
- Nota di trascrizione registro generale n.7688 registro particolare n.5218, presentazione n.6 del 07/06/2016:

Pordenone il 09 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato

Geom. Christian Galasso

Documento firmato digitalmente ai sensi del

D.Lgs 82/2005 e s.m.i.



N=0

E=-100

1 Particella: 790

Comune: PORDENONE
Foglio: 20 All: D

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

20-Feb-2018 8:20:26
Prot. n. T26192/2018

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	2
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2
Causali: Variazione della destinazione (da GARAGE a UFFICIO)								
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 02/09/2020								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	2
	Mod. 1N parte II	n.	2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																				
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.	
Indirizzo											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio					
1		S		20	790	8														
2		S		20	790	9														
3		C		20	790	22						U	C/1	6	34	43	955,24	SI	SI	
via del mercato 3												T								
4		C		20	790	23						U	C/1	6	28	38	786,67	SI	SI	
via del mercato 3/B												T								

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la dottoressa cigana silvia sottoscrive in qualita' di responsabile dell'uoc, patrimonio, espropri, commercio, attivita' produttive, suap

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: CIGANA SILVIA quale soggetto obbligato, residente in PORDENONE (PN) - VIA BERTOSSI n. 00009 c.a.p. 33170 Indirizzo PEC: comune.pordenone@certgov.fvg.it - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Geom. FELETTÒ ROBERTO ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE n. 799 Codice Fiscale: FLTRRT61C03G888G

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
 C.T. Sez. _____ foglio **20** ple. **790** _____
 C.E.U. Sez. _____ foglio **20** ple. **790** _____

B | Riferimenti Temporalis del Fabbricato
 Anno: _____
 Di costruzione **antec. 1942** Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
 Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
 Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO
 Abitazioni n. **10** Negozi n. **2**
 Laboratori n. _____ Magazzini n. _____
 Uffici n. _____ Box, posto auto n. _____
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO
 Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO
 Piani fuori terra n. **4** Ovvero minimo _____ Massimo _____
 Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA
 Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
 Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4
 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
 Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		<input type="checkbox"/>
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>
Sala riunioni	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Atrio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Porticato - Piloty	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Lavatoio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Cortile e camminamenti	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Verde	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Parcheggio auto	(posti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Tennis	(campi n. _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato	
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Cemento armato	<input type="checkbox"/>
Ferro	<input type="checkbox"/>
Prefabbricate	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>
2. COPERTURA	
A terrazza praticabile	<input type="checkbox"/>
A terrazza non praticabile	<input type="checkbox"/>
A tetto	<input checked="" type="checkbox"/>
3. TAMPONATURE	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Muratura con intercapedine isolante	<input type="checkbox"/>
Pannelli prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Facciate continue in vetro e metallo	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>

G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato	
IMPIANTO	
Idrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Fognario	<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Acqua Calda centralizzata	<input type="checkbox"/>
Condizionamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - Citofono	<input type="checkbox"/>
Antenna TV centralizzata	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>
Fonti energetiche alternative _____	<input type="checkbox"/>

H Recinzioni	
INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI	
Muratura	<input type="checkbox"/>
Metalli lavorati	<input type="checkbox"/>
Maglie metalliche	<input type="checkbox"/>
Elementi prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

IL TECNICO	IL DICHIARANTE
data _____	data _____
Firma e timbro _____	firma _____

I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato		
1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA		
	facc. princ. / altre	
Tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO		
	portone / altri accessi	
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO		
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____		

L Finiture delle Parti interne del Fabbricato		
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE		
	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE		
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino - plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

M Vincoli Artistici e Storici
L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>
Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
Prot. n. _____	Busta n. _____
L'incaricato _____	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
_____	20	790	22
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B Riferimenti Temporal	
Anno:	_____
Di costruzione antec. 1942	Di ristrutturazione totale _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input type="checkbox"/>	Abitazioni o uffici privati
<input type="checkbox"/>	Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. _____ sup. utile m ² _____
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. _____ sup. lorda m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m ² _____
Piscina, tennis, _____	sup. m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m ² _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m ³ . _____
Piani entro terra	n. _____ m ³ . _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano T	lordi m ² 43 di cui utili m ² 34
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm 229
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m ² 34

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><u>NEGOZIO</u></p> <hr/> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																																																

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
_____	<u>20</u>	<u>790</u>	<u>23</u>
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B Riferimenti Temporal	
Anno:	_____
Di costruzione <u>antec. 1942</u>	Di ristrutturazione totale _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input type="checkbox"/>	Abitazioni o uffici privati
<input type="checkbox"/>	Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. _____ sup. utile m ² _____
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. _____ sup. lorda m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m ² _____
Piscina, tennis, _____	sup. m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m ² _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m ³ . _____
Piani entro terra	n. _____ m ³ . _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano <u>T</u>	lordi m ² <u>38</u> di cui utili m ² <u>28</u>
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm <u>229</u>
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m ² <u>28</u>

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:60%;"></th> <th style="width:15%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width:15%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width:10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:60%;"></th> <th style="width:15%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width:15%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><u>NEGOZIO</u></p> <hr/> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%; vertical-align: top;"> <p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p> </td> <td style="width:50%; vertical-align: top;"> <p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p> </td> </tr> </table>	<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																																													
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 3								
Sezione:	Foglio:	20	Particella:	790	Subalterno:	22		
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	< 150 cm
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
A1	43							

Unita' immobiliare n. 4								
Sezione:	Foglio:	20	Particella:	790	Subalterno:	23		
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	Ambiente	< 150 cm	< 150 cm
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
A1	38							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
PORDENONE				20		790				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
1								IMMOBILE SOPPRESSO		
2			T					Immobile soppresso		
3			1					Immobile soppresso		
4			2					Immobile soppresso		
5			3					Immobile soppresso		
6			T-1-2					Immobile soppresso		
7			T					Immobile soppresso		
8	VIA DEL MERCATO	3	T					C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE		
9	VIA DEL MERCATO	0003/BT						C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE		
10	VIA DEL MERCATO	0003/A1			1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
11	VIA DEL MERCATO	0003/A1			2			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
12	VIA DEL MERCATO	0003/A1			3			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
13	VIA DEL MERCATO	0003/A2			4			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
14	VIA DEL MERCATO	0003/A2			5			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
15	VIA DEL MERCATO	0003/A2			6			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
16	VIA DEL MERCATO	0003/A3			7			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
17	VIA DEL MERCATO	0003/A3			8			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
18	VIA DEL MERCATO	0003/A3			9			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
19	VIA DEL MERCATO	0003/A3			10			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
20	VIA DEL MERCATO	3	T					ACCESSORIO COMUNE AI SUB DAL 10 AL 23		
21	VIA DEL MERCATO	0003/AT						ACCESSORIO COMUNE AI SUB DAL 10 AL 19		
22	VIA DEL MERCATO	3	T					C01 NEGOZIO		
23	VIA DEL MERCATO	3/B	T					C01 NEGOZIO		

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Protocollo _____

data _____

IL TECNICO **Geom. FELETTO ROBERTO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE n. 799

Codice Fiscale: **FLTRRT61C03G888G**

firma e timbro



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Feletto Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 799

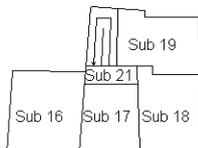
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Pordenone
Sezione: Foglio: 20 Particella: 790

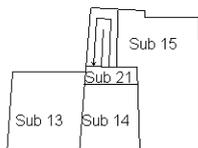
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

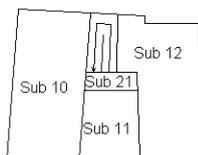
Scala 1 : 500



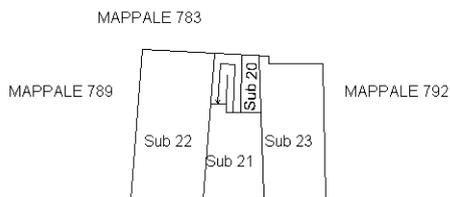
PIANO TERZO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Via del Mercato



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Pordenone

Via Del Mercato

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 790

Subalterno: 22

Compilata da:
Feletto Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 799

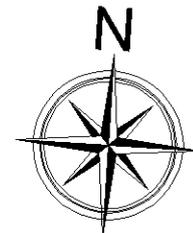
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2,29



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n.

del

Comune di Pordenone

Via Del Mercato

civ. 3/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 790

Subalterno: 23

Compilata da:
Feletto Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 799

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2,29





Oggetto:	D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380 – Art. 30, commi 2, 3 e 4. Certificato di destinazione urbanistica. L. R. 11 Novembre 2009 n. 19, art. 34 – comma n. 1
----------	---

IL FUNZIONARIO TECNICO INCARICATO

- Vista la richiesta del 05.06.2020, presentata dall'Ufficio patrimonio del comune di Pordenone;
 - Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;
 - Visto il Piano di Recupero n. 12 del Centro Storico, compreso in Zona di Recupero n. 11, di iniziativa pubblica, approvato con D.C.C. n. 41 del 20.02.2006 e successive varianti;
 - Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, art. 30 – commi nn. 2, 3, 4;
 - Vista la Legge Regionale 11 Novembre 2009 n. 19, art. 34 – comma n. 1;
 - Vista la Legge 21.11.2000 n. 353;
 - Vista la determina n. 870 del 26.04.2013 a firma del Direttore del Settore V° “ Assetto Territoriale ”;
 - Fatta salva la corrispondenza e trasposizione tra la cartografia del P.R.G.C. e le mappe catastali;
- ai sensi ed effetti dell'articolo 61, punto 1/i dello Statuto Comunale

CERTIFICA

che l'immobile censito al catasto del Comune di Pordenone al **FOGLIO 20/D, mapp. n. 790** così come individuato nella planimetria catastale in dotazione all'ufficio, ha la seguente destinazione urbanistica:

“ZONA OMOGENEA - AP- CENTRO STORICO PRIMARIO- ”

soggetta ad attuazione indiretta a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.), con i seguenti indici edilizi: Indice territoriale I.t. = 40.000 mc./ha; Indice fondiario I.f. = 5,00 m³/m²;

Nello specifico, il Piano di Recupero n. 12 prevede:

“Af - UNITA' EDILIZIA DI BASE PREOTTOCENTESCA COSTITUITA DALLA FUSIONE DI UNITA' UNI O BIMODULARI”

È inoltre destinato per una superficie di 48 m² a *“VA - ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA”*

Per le destinazioni sopra richiamate trovano applicazione le previsioni del Piano di Recupero n. 12 del Centro Storico richiamato in premessa e che di seguito si riportano.

TIPO Af - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA

OGGETTO DI FUSIONI OD ADDIZIONI

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi, originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte unimodulare. Parte

II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.

3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito

localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

6.Scala: è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato.

7.Camino: è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

9.Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

10.Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

11.Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

12. Pavimentazione porticati di uso pubblico: per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R. ".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GEOLOGICO – IDRAULICHE:

Art.4 - SUSCETTIBILITÀ ALLA LIQUEFAZIONE DEI TERRENI

Il sito presso il quale è ubicato il manufatto deve essere stabile nei confronti della liquefazione intendendo con tale termine quel fenomeno associato alla perdita di resistenza al taglio o all'accumulo di deformazioni plastiche in terreni saturi, prevalentemente sabbiosi, sollecitati da azioni cicliche e dinamiche che agiscono in condizioni non drenate. La suscettibilità alla liquefazione del terreno deve essere valutata sulla base di prove in sito esplorando un numero di verticali adeguato all'importanza dell'opera e all'estensione dell'area d'intervento e sufficiente ad accertare la variabilità della struttura litostratigrafica e geotecnica.

Nel territorio comunale la verifica alla liquefazione deve essere sempre eseguita e costituire il presupposto per la presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo.

La verifica va condotta secondo le metodologie di analisi previste dal Paragrafo 7.11.3.4.3 del DM.14.01.2008 e C7.11.3.4 della Circolare 02.02.2009, ad esclusione dei siti d'intervento nei quali si manifestino almeno una delle seguenti circostanze:

- la profondità media stagionale della falda sia superiore a 15.0 m dal p.c.;

- i terreni siano costituiti da sabbie pulite con resistenza penetrometrica normalizzata $(N1)_{60} > 30$ oppure $qc_{1N} > 180$ ad una tensione efficace verticale di 100 kPa;

- distribuzione granulometrica esterna alle fasce granulometriche indicate in fig. 7.11.1 del paragrafo 7.11.3.4 delle NTC rispettivamente per terreni con coefficiente di uniformità: $U_c < 3.5$ o $U_c > 3.5$.

Per terreni risultati suscettibili al fenomeno della liquefazione, con conseguenze su capacità portante e stabilità di fondazioni, ai sensi del parere del Servizio Geologico Regionale del 23.06.2015 (Prot. N. 17148/P), si prescrive l'inedificabilità.

Le aree rientrano in ambito soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 06.07.2002, n. 137.

Il mappale rientra in ambito soggetto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 – "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".

Il certificato è riferito alle specifiche destinazioni di zona. Sono fatte salve le altre ulteriori prescrizioni di carattere generale contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Quanto sopra fatto salva la vigente normativa Nazionale e Regionale in materia di urbanistica.

Gli immobili di cui trattasi non sono soggetti alle disposizioni della Legge 21.11.2000 n. 353.

Il presente certificato conserva la validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Si rilascia in carta semplice per usi istituzionali.

Pordenone, 11 giugno 2020

IL FUNZIONARIO TECNICO
Geom. Manuela Romano

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 26511 del 20/02/2018

Inizio ispezione 20/02/2018 08:22:25

Richiedente GLSCRS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7688

Registro particolare n. 5218

Presentazione n. 6 del 07/06/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 09/03/2016

Numero di repertorio 1260/2016

Pubblico ufficiale SEGRET. REG. DEL MINISTERO MIBACT PERCodice fiscale 90095570322

FVG

Sede TRIESTE (TS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E

PAESAGGIO DEL FVG

Codice fiscale 80016390322

Indirizzo PIAZZA LIBERTA' 7

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G888 - PORDENONE (PN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 790

Consistenza -

Subalterno 8

Indirizzo VIA DEL MERCATO

N. civico 3

Immobile n. 2

Comune G888 - PORDENONE (PN)

Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 26511 del 20/02/2018

Inizio ispezione 20/02/2018 08:22:25

Richiedente GLSCRS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7688

Registro particolare n. 5218

Presentazione n. 6 del 07/06/2016

Sezione urbana	-	Foglio 20	Particella	790	Subalterno	9
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEL MERCATO 3				N. civico	1
Immobile n.	3					
Comune	G888 - PORDENONE (PN)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 20	Particella	790	Subalterno	11
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEL MERCATO				N. civico	3
Immobile n.	4					
Comune	G888 - PORDENONE (PN)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 20	Particella	790	Subalterno	12
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEL MERCATO				N. civico	3
Immobile n.	5					
Comune	G888 - PORDENONE (PN)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 20	Particella	790	Subalterno	13
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEL MERCATO				N. civico	3
Immobile n.	6					
Comune	G888 - PORDENONE (PN)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 20	Particella	790	Subalterno	18
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEL MERCATO				N. civico	3

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G888 - PORDENONE (PN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Natura E - ENTE COMUNE

Indirizzo VIA DEL MERCATO

Particella 790 Subalterno 20

Consistenza -

N. civico 3

Immobile n. 2

Comune G888 - PORDENONE (PN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Natura E - ENTE COMUNE

Particella 790 Subalterno 21

Consistenza -

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 26511 del 20/02/2018

Inizio ispezione 20/02/2018 08:22:25

Richiedente GLSCRS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7688

Registro particolare n. 5218

Presentazione n. 6 del 07/06/2016

Indirizzo VIA DEL MERCATO

N. civico 3

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO

Sede TRIESTE (TS)

Codice fiscale 90095570322

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI PORDENONE

Sede PORDENONE (PN)

Codice fiscale 80002150938

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL DECRETO DI DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE EMESSO DAL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO IN DATA 09.03.2016 E NOTIFICATO A COMUNE DI PORDENONE IL 18.03.2016 CON RACCOMANDAT A AR, RICONOSCE L'INTERESSE CULTURALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "FABBRICATO DI VIA DEL MERCATO 3" AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 1 DEL D.LVO 22 GENNAIO 2004 N.42 IN ESENZIONE POICHE' NELL'INTERESSE DELLO STATO.

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 182852 del 09/09/2020

Inizio ispezione 09/09/2020 13:27:27

Richiedente GLSCRS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4366

Registro particolare n. 3179

Presentazione n. 21 del 20/03/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 25/10/2018

Numero di repertorio 177/2018

Pubblico ufficiale SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO

Codice fiscale 900 955 70322

Sede MIBAC

TRIESTE (TS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 400 PRESCRIZIONI E CONDIZIONI CONTENUTE NELL' AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SOPRINTENDENZA ARCHEO BELLE

ARTI E PAESAG. DEL FVG

Codice fiscale 800 163 90322

Indirizzo TRIESTE PIAZZA LIBERTA' 7

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G888 - PORDENONE (PN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Particella 790

Subalterno 8

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza -

Indirizzo VIA DEL MERCATO

N. civico 3

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 182852 del 09/09/2020

Inizio ispezione 09/09/2020 13:27:27

Richiedente GLSCRS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4366

Registro particolare n. 3179

Presentazione n. 21 del 20/03/2019

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Sede TRIESTE (TS)

Codice fiscale 90095570322

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI PORDENONE

Sede PORDENONE (PN)

Codice fiscale 80002150938

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL DECRETO EMESSO DAL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI IN DATA 25.10.2018 NUMERO 177 E NOTIFICATO A COMUNE DI PORDENONE IL 0 2.11.2018 CON RACCOMANDATA AR. AUTORIZZA L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO IMMOBILE IN VIA DEL MERCATO 3 A CONDIZIONE CHE : "PER LA FUTURA PROPRIETA' DI ASSolvere AI COMPITI DI CONSERVAZIONE PREVISTI DAL D.LGS. 42/2004 E S.M.I. .PER QUANTO RIGUARDA LA FRUIZIONE DEL BENE, DOVRA' RIENTRARE, IN CASO DI VENDITA A PRIVATO, NELLE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 104 DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I. O IN QUELLE PREVISTE PER I BENI PUBBLICI " AI SENSI DELL'ART. 55 E SEGUENTI DEL D. LVO 22 GENNAIO 2004 N. 42.CATEGORIA DELL'IMMOBILE COME DA VISURA CATASTALE INSERITA SOTTO RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE IN ESERZIONE POICHE' NELL'INTERESSE DELLO STATO