

TRIBUNALE DI PORDENONE

Sezione Fallimentare

Fallimento n° 06/2015

Giudice Delegato dott.ssa Lucia Dell'Armellina

Curatore dott.ssa Marzia Matiz – Pordenone

Perito estimatore arch. Daniele Passoni – Pordenone

PERIZIA DI STIMA

In data 26.10.2022 il curatore del Fallimento indicato in oggetto, dott.ssa Marzia Matiz, incaricava lo scrivente Daniele Passoni, professionista architetto registrato all'Albo provinciale di Pordenone alla sez. A n°442 con studio in Pordenone via G. Oberdan n°55, e.mail architettopassoni@gmail.com, e.mail pec daniele.passoni@archiworldpec.it iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, all'espletamento del seguente incarico: *“descrivere e valutare i beni immobili di proprietà ai fini della vendita del sig. [REDAZIONE] [REDAZIONE] in qualità di socio accomandatario della società [REDAZIONE] [REDAZIONE] sottoposta a procedura fallimentare”.* (all.to 02)

L'espletamento delle attività di accertamento, approfondimento e valutazione ai fini della redazione del presente documento sono a seguito sintetizzate:

1. Acquisizione e studio della documentazione relativa al procedimento

2. accesso atti per visure e acquisizione documentazione presso Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Servizi Pubblicità Immobiliare in data 02.11.2022
3. accesso atti presso Comune di Castelnovo del Friuli in data 21.11.2022 e richiesta documentale di data 22.11.2022 seguita da ulteriore comunicazione con richiesta di integrazione in data 21.02.2023 cui è seguita relativa produzione documentale da parte della PA
4. sopralluogo in data 13.12.2022 presso l'unità abitativa sita in Castelnovo del Friuli (PN) loc. Mostacins n°50, il vicino *fabbricato ad uso deposito*, il vicino fabbricato destinato a *casa di abitazione con vani agricoli annessi*
5. richieste accesso atti presso Comune di Pinzano al Tagliamento in data 10.01.2023, 12.01.2023. 03.04.2023

NOTA INTRODUTTIVA

Il procedimento n. 06/2015 Tribunale di Pordenone riguardante la Società in fallimento è stato oggetto di precedenti approfondimenti e valutazioni estimative cui si rimanda per ogni necessità: in particolare *Perizia di Stima* redatta dal sottoscritto in data 22.04.2015, nonché *Rapporto di Valutazione Immobiliare-Esecuzione Immobiliare* redatto dal geom Luca Gaiarin di data 15.11.2015 (all.to 03).

La redazione del presente documento è stata condizionata dalla tempistica di produzione della necessaria documentazione prodotta dalla PPAA.

INVENTARIAZIONE DEI BENI

Le verifiche sopralluogo del 13.12.2022, ai fini dell'inventariazione, verifiche, approfondimenti e valutazioni estimative dei beni immobili sono state effettuate in

presenza del sig. ██████████z, socio accomandatario e legale rappresentante della Società in fallimento.

In tale occasione si è proceduto alla ricognizione dei beni, al riconoscimento, riscontro, inventariazione e descrizione sulla base della documentazione fornitami e di quanto rinvenuto presso la PA supportandola con immagini fotografiche.

L'esito di tali operazioni è riportato a seguire.

PRECISAZIONE.

Le verifiche sopralluogo sono state eseguite senza poter approfondire eventuali aspetti di natura ambientale e di presenza nei siti di materiali e/o substrati comportanti interventi di risanamento e/o bonifiche, nonché le risponderie dimensionali ed approfondimenti affini dei beni sono state oggetto di verifiche a campione.

Si rammenta alla Curatela pertanto di evidenziare tali circostanze nei bandi/avvisi per le relative incombenze, verifiche puntuali ed eventuali necessità di intervento.

BENI IMMOBILI

Metodo di Valutazione beni immobili

Si specifica che per la valutazione degli immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando i *valori di mercato* rilevati e/o desunti dalle informative pubblicate sulle analisi di settore per tipologie affini e/o dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate (2022 all.to 44-45) e relative alle quotazioni della specifica area territoriale confrontate con i dati degli operatori immobiliari tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche e estrinseche, la vetustà e lo stato manutentivo del bene, oltrechè considerando quanto afferente la procedura in corso, le relative tempistiche, e l'attuale condizione del mercato immobiliare, il trend del numero di compravendite/u.d.tempo, la dilatazione dei

tempi del processo di definizione delle compravendite e delle effettive liquidazioni di quanto pattuito, la contrazione dei prezzi delle compravendite, ed ogni altra circostanza concomitante considerando anche le particolarità di vendita relate al presente procedimento.

Lo sviluppo quantitativo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione tecnica reperita e dei riscontri a campione effettuati ed è da intendersi indicativa,

Immobili intestati al sig. [REDACTED] e relative iscrizioni, trascrizioni, registrazioni (all.ti 04 usque 24, 39, 43)

01

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Sub	Cat.	cl.	Cons.	Rendita (€)		
Castelnovo	PN	CF	16	695	1	A/7	U	8 vani	702,38	loc.Mostacins	50 S1-T
Dati superficie : totale 223mq – totale escluse aree scoperte 216mq											
Castelnovo	PN	CF	16	695	2	C/6	4	37mq	68,79	loc.Mostacins	S1
Castelnovo	PN	CF	16	695	3					A-loc.Mostacins	T
Castelnovo	PN	CT	16	695	EU						
<i>Intestazione:</i>											
dati anagrafici			C.F.			diritti e oneri reali					
[REDACTED]			[REDACTED]			proprietà per 1/6					
[REDACTED]			[REDACTED]			proprietà per 1/6					
[REDACTED]			[REDACTED]			proprietà per 4/6					

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/6 al sig. [REDACTED]
[REDACTED] E pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-

Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.ti 39, 43).

GRAVAMI - IPOTECHE

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN NCEU F 16 part. 695 sub 1-2-3, unitamente ad altri enti), risulta gravato da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 (all.to 09)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di ██████████ contro il sig. ██████████ is per la quota di proprietà di 1/6 come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 *oltre interessi e spese successivi* (all.to 12)

L'immobile è gravato da diritto di abitazione ex-lege in capo a ██████████ in qualità di coniuge superstite.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi casa singola di abitazione risalente ai primi anni '70 con terreno circostante edificata in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) lungo la strada di collegamento Valeriano-Paludea. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili circostanti affini.

La frazione urbana più prossima si trova a distanza di oltre 1 km (Valeriano-Comune di Pinzano al T.) servita da scuola primaria, servizi pubblici, attività commerciali, impianti sportivi e verde attrezzato.

Gli ulteriori centri urbani si S. Daniele del F., e Spilimbergo distano ca. 10-14km.

Il lotto, a forma di quadrilatero irregolare (all.to 06), confina a Nord la part. 694, ad Est con il confine comunale e part. F15 m. 10 e 395 nel Comune di Pinzano al Tagliamento, a Sud con la part.886 a Ovest con la part. 885 e, all'angolo Sud Est con la part. 696 (tutte particelle di proprietà, per la relativa quota, del sig. ██████████) (all.to 06 mappa).

Descrizione del bene

Il fabbricato, riportante il civico n.45, che insiste sul lotto è una casa di abitazione singola con area a giardino circostante, elevata ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato a pianta pressochè rettangolare con, al piano rialzato, ingresso, locali cucina, soggiorno, disimpegno, 3 camere da letto, 2 terrazze e bagno e, al piano seminterrato collegato da scala interna, centrale termica, taverna, ripostiglio, cantina, lavanderia e garage servito da rampa di accesso (all.to 01).

Il bene, arretrato rispetto alla strada Valeriano-Paludea, ha percorso di accesso in terra battuta che si dirama da quest'ultima attraverso i mappali posti a Sud.

Esternamente, in aderenza con il locale cantina ed allo stesso livello, risulta presente un volume chiuso sui tre lati e soprastante solaio il tutto in muratura adibito a garage collegato anch'esso alla rampa esterna.

Esiste pedana lignea di accesso all'ingresso principale completa di ringhiere laterali non conforme alle normative e buona tecnica per il superamento delle barriere architettoniche.

La struttura di pareti e solai è in laterocemento, copertura a padiglione con manto in elementi curvi, gronde e lattonerie in lamiera zincata preverniciata.

Finitura di pareti intonacate esterne e interne tinteggiate, pavimentazioni interne parte in piastrelle zona giorno e piano seminterrato e parte in listelli parquet della zona notte; serramento della porta di ingresso principale in legno, delle finestrate in profilato di alluminio, rotolanti oscuranti in pvc, porte interne tamburate, portone garage in lamiera.

L'impiantistica è originaria dell'epoca di costruzione ed è costituita da impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a legna e distribuzione interna ad elementi radianti a parete, impianto idrico sanitario, impianto di ricezione segnale televisivo, impianto elettrico.

E' presente sulla copertura elemento a pannello solare per riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Ulteriori corpi esterni precari isolati adibiti a magazzino/ricovero materiali sono costituiti da tunnel con struttura metallica e copertura in VTR ondulata, struttura lignea.

STATO MANUTENTIVO

Il bene si presenta nelle parti strutturali, impianti, finiture per la quasi totalità dell'originario periodo di costruzione e, pur risultando utilizzato, si ravvisano necessità manutentive.

CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI

Non risultano certificazioni impiantistiche.

E' presente Attestato di Prestazione Energetica in data 11.11.2025 a firma ing. P. Perissinotto (all.to 40)

PROCEDURE AUTORIZZATIVE E REGISTRAZIONI CATASTALI

L'immobile è stato edificato in forza di *Nulla osta per esecuzione dei lavori* – Comune di Castelnovo del Friuli (PN) prat. N°9/1973 di data 07.10.1973 cui è seguita *Autorizzazione di abitabilità* Comune di Castelnovo del Friuli (PN) prat. N°9/1973 del 23.12.1975 (all.ti 29-30).

Il Corpo principale presenta partizioni interne del piano seminterrato non presenti nell'originaria documentazione autorizzativa, nonché corpo esterno in aderenza chiuso sui tre lati e adibito a ricovero automezzi, oltre a piccoli corpi precari isolati anch'essi non regolarmente autorizzati.

La documentazione tecnica catastale, risalente al 28.10.1985 (all.to 25, 28), risulta aggiornata nella distribuzione e partizione interna del piano seminterrato, mentre

non risultano presenti il corpi in aderenza ed i corpi isolati precari minori sopracitati.

La modifica della distribuzione interna del piano seminterrato rientra, dal punto di vista autorizzativo, tra le opere cosiddette in “attività edilizia libera” con comunicazione al Comune secondo la normativa vigente. Gli ulteriori corpi precari minori isolati e/o in aderenza in assenza di autorizzazioni dovranno essere rimossi e si precisa che non se ne è tenuto conto nella determinazione del valore nel presente documento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, il bene ricade in “... *parziale zona omogenea E3 “Zone di interesse silvo-zootecnico” (per circa 163mq) e in zona B2 “Zona di recente espansione”* come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 23.02.2023 (all.to 42)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato ed utilizzato come abitazione dagli intestatari dello stesso, i sigg. ██████████, il fratello nonché la madre degli stessi con diritto di abitazione ex-lege in qualità di coniuge superstite.

02

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part. Q	C	sup.	Reddito (€)		
							dom.	agrario	
Castelnovo	PN	CT	16	694	prato	1	2860	14,77	6,65

arbor		
<i>Intestazione:</i>		
dati anagrafici	C.F.	diritti e oneri reali
████████████████████	██████████	proprietà per 1/3
████████████████████	██████████	proprietà per 1/3
████████████████████	██████████	proprietà per 1/3

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/3 al sig. ██████████
 ██████████ pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39-43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnuovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrente (all.to 09)

b. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di
 contro il sig. ██████████ per la relativa quota di proprietà come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

Descrizione del bene immobile e localizzazione.

Trattasi terreno a prato in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità degli ulteriori beni descritti nel presente documento. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili e terreni circostanti affini.

La part. 694, a forma di trapezio (all.to 06), confina a Nord la part. 568 (interessata dal presente procedimento) e 456, a Est con il territorio comunale di Pinzano al Tagliamento, a Sud con la part 695, di cui al punto 01 che precede e 685 (entrambe interessate dal presente procedimento), a Overst con la part. 693.

Il terreno risulta non coltivato, in parte pendente e prevalentemente destinato a prato con arbusti e essenze arobee rade.

Il bene risulta intercluso e l'accesso può realizzarsi attraversando le particelle confinanti, in particolare dalla part. 695 ove insiste il fabbricato destinato ad abitazione di cui al punto 01.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, i beni part. 568-694-696 ricadono in “zona omogenea E3 Zone di interesse silvo-zootecnico e parte in zona omogenea VP Verde privato vincolato come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 28.11.2022 (all.to 41)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta non coltivato/specificatamente utilizzato e nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

03

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Q	C	sup.	Reddito (€)	
								dom.	agrario
Castelnovo	PN	CT	16	696	bosco	ceduo	0740	0,76	0,11
<i>Intestazione:</i>									
dati anagrafici			C.F.			diritti e oneri reali			
██						proprietà per 1/3			
██						proprietà per 1/3			
██						proprietà per 1/3			

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/3 al sig. ██████████
██ pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39-43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrendo (all.to 09)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di ██████████ contro il sig. ██████████ per la relativa quota di proprietà come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

Descrizione del bene immobile e localizzazione.

Trattasi terreno in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità degli ulteriori beni descritti nel presente documento. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili e terreni circostanti affini.

La part. 696, a forma di quadrilatero irregolare (all.to 06), confina a Nord la part. 685 (interessata dal presente procedimento), a Est con la part. 886 (interessata dal presente procedimento) a Sud Est con il territorio comunale di Pinzano al T., a Ovest con la part. 691

Il terreno risulta non coltivato, in parte particolarmente pendente e in parte a prato ed in parte risulta la presenza di arbusti e essenze arobree.

L'accesso può realizzarsi dalla attigua strada pubblica di comunicazione e dalle particelle confinanti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, i beni part. 568-694-696 ricadono in “zona omogenea E3 Zone di interesse silvo-zootecnico e parte in zona omogenea VP Verde privato vincolato come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 28.11.2022 (all.to 41)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta non coltivato/specificatamente utilizzato e nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

04

<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>CF/CT Fg</i>	<i>Part. Sub</i>	<i>Cat. cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Rendita (€)</i>	<i>indirizzo</i>
Castelnovo	PN	CF	16 826	C/2 1	215mq	233,18	loc.Mostacins PT-1

Dati di superficie Totale 186mq		
<i>Intestazione:</i>		
<i>dati anagrafici</i>	<i>C.F.</i>	<i>diritti e oneri reali</i>
██		proprietà per 1/3
██		proprietà per 1/3
██		proprietà per 1/3

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/3 al sig. ██████████
██ pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39-45).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnuovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrende (all.to 09)

b. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di
contro il sig. ██████████ per la relativa quota di proprietà come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi fabbricato principale ed accessorio adibiti a deposito attrezzi con terreno circostante edificati in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) lungo la strada di collegamento Valeriano-Paludea. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili circostanti affini.

La frazione urbana più prossima si trova a distanza di oltre 1 km (Valeriano-Comune di Pinzano al T.) servita da scuola primaria, servizi pubblici, attività commerciali, impianti sportivi e verde attrezzato.

Gli ulteriori centri urbani si S. Daniele del F., e Spilimbergo distano ca. 10-14km.

Il lotto, a forma pressochè triangolare, confina a Nord-Estla con la part. 1269, a Sud con le part. 9987 e 568 (interessate anch'esse dal presente procedimento),.

Descrizione del bene

Il piccolo complesso è costituito da *magazzini-locali di deposito*, con fabbricato principale isolato a pianta rettangolare elevato a due piani fuori terra, con strutture

verticali, orizzontali e della copertura a due falde in laterocemento, attualmente pressochè al grezzo, privo di serramenti e impiantistica, ed adibito a deposito attrezzi agricoli; vi è separato, a Sud del precedente, corpo minore, di probabile edificazione nella prima metà del secolo scorso, a pianta rettangolare elevato a due piani f.t. e piccolo seminterrato, con strutture portanti, orizzontali in laterocemento, copertura a due falde, originariamente adibito a pollaio, attualmente al grezzo e privo di serramenti ed impiantistica ed adibito a deposito attrezzi agricoli e magazzino; il tutto comprendente relativa area scoperta circostante (all.to 06 e immagini fotografiche all.to 01). L'accesso al fondo non avviene da pubblica via, ma, come tracciato più breve ed agevole, attraverso il passaggio dal mappale 987, di stessa proprietà, alla quale si dovrà costituire servitù di transito.

La superficie catastale risulta pari a 2.740,00 mq

STATO MANUTENTIVO

Il corpo principale si presenta allo stato grezzo, in sufficiente stato manutentivo considerandone la tipologia e specificità attuali, necessita di interventi edili, di finitura e impiantisti per il relativo completamento. Il corpo attiguo minore risulta in carente stato manutentivo.

CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI

Non risultano certificazioni e/o Attestazioni

PROCEDURE AUTORIZZATIVE E REGISTRAZIONI CATASTALI

Per quanto attiene gli approfondimenti tecnico-autorizzativi effettuati presso la locale PA (Comune di Castelnuovo del Friuli PN) emerge che il corpo principale è stato oggetto di Concessione Edilizia n°111 del 13.09.1982 (all.to 35) avente ad oggetto "*riparazione di un fabbricato ad uso deposito*" con rifacimento murature, solai e copertura e modifiche in alcuni paramenti.

Successivamente in data 12.06.1987 è stato oggetto di Concessione Edilizia n°41 (all.to 36) avente ad oggetto "*riparazione fabbricato ad uso deposito*" e successiva *Variante per opere in corso* di data 03.05.1989, con interventi sulle strutture orizzontali e verticali, sulla struttura a due falde della copertura cui è seguita *Autorizzazione di Agibilità* prat. 3/1989 prot. N°1451 n°3 del 03.05.1989 (all.to 38)
Non risultano documentazioni autorizzative riferite al corpo minore.

La documentazione tecnica catastale (all.to 26) depositata N.C.E.U. in data 07.10.1988 a firma p.i. Franz Rino prot. 3436 riporta entrambe i corpi di fabbricato. Dalle verifiche dimensionali effettuate a campione il corpo principale risulta rispondente alle elaborazioni planimetriche mentre vi è disallineamento nel dato in altezza interna perimetrale lati N-S del piano primo del corpo principale (il dato riportato nella documentazione catastale è " $H=2.30$ " mentre il dato rilevato risulta 3.30mt, corrispondente al dato riportato nella documentazione tecnica autorizzativa comunale precedentemente citata). Stante tale circostanza si può ipotizzare un refuso nella stesura della documentazione originaria.

Il corpo accessorio presenta lievi disallineamenti nella partizione dei fori finestra lato Sud.

Si precisa che i rilievi sopramenzionati risultano di scarsa rilevanza e possono essere regolarizzati, non se ne è tenuto conto nella determinazione del valore nel presente documento

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, il bene ricade in “*zona omogenea E3 “Zone di interesse silvo-zootecnico”*” come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 23.02.2023 (all.to 42)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta utilizzato come deposito attrezzi, macchinari ed altro e nella disponibilità degli intestatari dello stesso.

05

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Sub	Cat.	cl.	Consist.	Rendita (€)	indirizzo	
Castelnovo	PN	CF	16	987	1	A/7	U	9 vani	790,18	loc.Mostacins 50 p.S1-T	
										Dati sup. 201mq, escluse aree scoperte 201mq	
Castelnovo	PN	CF	16	987	2	C/6	2	17mq	21,95	loc.Mostacins 50 p.S1-T	
										Dati sup. 17mq	
		CT	16	987							
<i>Intestazione:</i>											
<i>dati anagrafici</i>				<i>C.F.</i>				<i>diritti e oneri reali</i>			
[REDACTED]				[REDACTED]				proprietà per 1/3			
[REDACTED]				[REDACTED]				proprietà per 1/3			
[REDACTED]				[REDACTED]				proprietà per 1/3			

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39, 43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrente (all.to 09)

b. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per la relativa quota di proprietà come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. Atto esecutivo o cautelare derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen.

n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi edificio unifamiliare isolato (villino) da adibire ad abitazione con terreno circostante edificati in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) identificata al n. 40 al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) lungo la strada di collegamento Valeriano-Paludea. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili circostanti affini.

La frazione urbana più prossima si trova a distanza di oltre 1 km (Valeriano-Comune di Pinzano al T.) servita da scuola primaria, servizi pubblici, attività commerciali, impianti sportivi e verde attrezzato.

Gli ulteriori centri urbani si S. Daniele del F., e Spilimbergo distano ca. 10-14km.

Il lotto, a forma di pentagono irregolare, confina a Nord con mapp. 826, a Ovest e Sud con mapp. 568 (interessate anch'esse dal presente procedimento), a Est con le mapp 456,.

Descrizione del bene

Il fabbricato isolato si sviluppa al piano seminterrato e piano terra, in iste su lotto in pendenza (all.to 06), con strutture verticali, orizzontali e dela copertura a due falde in laterocemento, attualmente quasi completamente completato con finiture, serramenti e predisposizione impiantistica (idrico sanitario pressochè presente

anche se non è stato possibile testarlo, e termoidraulico, completato nelle condutture ma privo di elementi radianti e centrale di produzione calore ; elettrico predisposto) al piano superiore, al grezzo al piano sminterrato. Il piano terra è destinabile ad abitazione, ora non utilizzato, e pressochè non arredato, si sviluppa con ingresso, locale cucina e attiguo soggiorno, disimpegno, bagno e tre camere da letto, terrazzo esterno, scala interna che comunica con il piano inferiore costituito da tre ampi locali attualmente vuoti e adibibili a cantine e ripostiglio, oltre a locale centrale termica completo di tubazioni di collegamento ma privo di impianto di produzione calore e attiguo deposito attrezzi agricoli. Al piano terra e comunicante sia con i locali abitativi internamente che con accesso indipendente esterno vi è locale garage.

L'accesso avviene da pubblica via attraversando tramite servitù di transito il mappale posto ad Est.

Il terreno circostante di pertinenza non coltivato adibito a prato-giardino si sviluppa in ca.,. 860 mq

I serramenti vetrati perimetrali del piano terra sono in legno con vetrocamera protetti da oscuri ad ante, al piano inferiore in legno con vetratura singola e privi di elementi oscuranti. I serramenti interni sono in legno tamburato ad anta singola, il serramento dell'ingresso principale in legno; serramento del garage in lamiera. Superfici delle pareti intonacate e tinteggiate al piano terra, al grezzo al piano inferiore.

Le superfici pavimentate della zona giorno del piano terra e del bagno sono rivestite in piastrelle, la zona notte in parquet di legno.

La struttura, non essendo stato possibile recuperare documentazione al riguardo, è presumibilmente riconducibile alle tipologie dell'epoca di costruzione con strutture portanti verticali in c.a su platea di fondazione, orizzontali e della copertura a falde in laterocemento, manto di copertura in elementi tegole di cemento e lattonerie di gronde e pluviali in lamiera preverniciata testa di moro.

STATO MANUTENTIVO

L'unità abitativa a piano terra, pur essendo non utilizzata e realizzata anni orsono, si presenta in sufficiente stato manutentivo considerandone la tipologia e specificità attuali, necessita di interventi di manutenzione nelle linde esterne ed altri interventi ordinari oltre al completamento di finiture, impianti e manutenzione ordinaria generale.

Il piano seminterrato necessita di completamento delle finiture, impianti e manutenzione ordinaria.

CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI

Non sono state rinvenute certificazioni impiantistiche.

Risulta Attestato di prestazione energetica APE a firma ing. Paolo Perissinoto depositato in data 11/11/2015 (all.to 40).

PROCEDURE AUTORIZZATIVE E REGISTRAZIONI CATASTALI

Per quanto attiene gli approfondimenti tecnico-autorizzativi effettuati presso la locale PA (Comune di Castelnovo del Friuli PN) emerge che il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia n°4 del 17.12.1983 (all.to 32) avente ad oggetto

“ricostruzione di una casa di abitazione con vani agricoli annessi”. Dalle verifiche tecnico-documentali riguardo la documentazione grafica presentata risultano dei disallineamenti/refusi delle quotature rispetto alle effettive dimensioni grafiche riportate.

Successivamente in data 11.07.1984 è stato oggetto di *Autorizzazione di Variante per Opere in Corso* (all.to 33) cui è seguita *Autorizzazione di Agibilità* prat. 7/1989 prot. N°3875 di data 31.05.1989 Comune di Castelnovo del Friuli (all.to 34)

La documentazione tecnica catastale (all.to 27) è stata depositata al N.C.E.U. in data 18.02.1988 a firma p.i. Franz Rino prot. 718/B.

Dalle verifiche dimensionali effettuate a campione non risultano particolarità degne di menzione oltre a quanto sopra accennato delle quali non si è tenuto conto nella presente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, il bene ricade in “*zona omogenea B2 “Zone di recente espansione”*” come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 23.02.2023 (all.to 42)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero e parzialmente utilizzato come deposito attrezzi, macchinari ed altro materiale e nella disponibilità degli intestatari dello stesso.

06

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Q	C	sup.	Reddito (€)		
Castelnovo	PN	CT	16	568	prato arbor	1	3350	17,30	dom. agrario 7,79	
<i>Intestazione:</i>										
dati anagrafici			C.F.				diritti e oneri reali			
██			██				proprietà per 1/3			
██			██				proprietà per 1/3			
██			██				proprietà per 1/3			

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/3 al sig. ██████████
██E pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39, 43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrente (all.to 09)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di

contro il sig. ██████████ per la relativa quota di proprietà come da

Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone reg.gen. n°12767
reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. Atto esecutivo o cautelare derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

Descrizione del bene immobile e localizzazione.

Trattasi terreno a prato in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità degli ulteriori beni descritti nel presente documento. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili e terreni circostanti affini.

La part. 568, a forma di esagono irregolare (all.to 06), confina a Nord la part. 826 (interessata dal presente procedimento), ad NordEst-Est con la part 987 (interessata dal presente procedimento), a Este con la part 456, a Sud con la part 694 (interessata dal presente procedimento), a Overst con la part. 693.

Il terreno risulta non coltivato, in parte pendente e prevalentemente destinato a prato con arbusti e essenze arobee rade

Il bene risulta intercluso e l'accesso può realizzarsi attraversando le particelle confinanti, in particolare può essere di più agevole abbinamento al mapp. 987 sopra descritto.

Il bene risulta nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, i beni part. 568-694-696 ricadono in “zona omogenea E3 Zone di interesse silvo-zootecnico e parte in zona omogenea VP Verde privato vincolato come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 28.11.2022 (all.to 41)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta non coltivato/specificatamente utilizzato e nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

07

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Q	C	sup.	Reddito (€)		
								dom.	agrario	
Castelnovo	PN	CT	16	885	prato arbor	1	1260mq	6,51	2,93	
<i>Intestazione:</i>										
dati anagrafici			C.F.				diritti e oneri reali			
[REDACTED]			[REDACTED]				proprietà per 1/6			
[REDACTED]			[REDACTED]				proprietà per 1/6			
[REDACTED]			[REDACTED]				proprietà per 4/6			

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/6 al sig. [REDACTED] [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39, 43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrente (all.to 09)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per la relativa quota di proprietà come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED]s con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen.

n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

Descrizione del bene immobile e localizzazione.

Trattasi terreno in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità degli ulteriori beni descritti nel presente documento. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili e terreni circostanti affini.

La part. 885, a forma pressochè trapezoidale (all.to 06), confina, a Nord, con la part. 694 (interessata dal presente procedimento), ad Est con la part 695 (interessata dal presente procedimento), a Sud con la part 696 (interessata dal presente procedimento), a Ovest con le part. 688-692-693..

Il terreno risulta non coltivato, in parte particolarmente pendente ed angusto e prevalentemente ricoperto da arbusti e essenze arobree.

Il bene risulta intercluso e l'accesso può realizzarsi attraversando le particelle confinanti, in particolare può essere di più agevole abbinamento al mapp. 695 sopra descritto.

Il bene risulta nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, il bene mapp. 885 ricade in “zona omogenea E3 Zone di interesse silvo-zootecnico come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 28.11.2022 (all.to 41)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta non coltivato/specificatamente utilizzato e nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

08

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part. Q	C	sup.	Reddito (€)		
							dom.	agrario	
Castelnovo	PN	CT	16	886	prato arbor	1	1050mq	5,42	2,44
<i>Intestazione:</i>									
dati anagrafici			C.F.			diritti e oneri reali			
██							proprietà per 1/6		
██							proprietà per 1/6		
██							proprietà per 4/6		

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/6 al sig. ██████████
 ██████████ pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39, 43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota*

di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrendo (all.to 09)

b. Ipoteca Giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di

contro il sig. ██████████ per la relativa quota di proprietà come da

Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. Atto esecutivo o cautelare derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

Descrizione del bene immobile e localizzazione.

Trattasi terreno a prato in loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità degli ulteriori beni descritti nel presente documento. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili e terreni circostanti affini.

La part. 886, a forma pressochè trapezoidale (all.to 06), confina, a Nord, con la part. 695 (interessata dal presente procedimento), ad Est e Sud con il territorio comunale di Pinzano al Tagliamento e con il relativo mapp. 10 (interessato dal

presente procedimento), a Ovest con il mapp. 696 (interessato dal presente procedimento).

Il terreno risulta non coltivato, adibito a prato e con arbusti presenti.

Al bene è possibile l'accesso dalla strada pubblica e dai mappali confinanti e può essere abbinato per disposizione funzianale al mapp. 695.

Il bene risulta nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, il bene mapp. 886 ricade in “zona omogenea VP – Verde privato vincolato” come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 28.11.2022 (all.to 41)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta non coltivato/specificatamente utilizzato e nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

09

<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>CF/CT</i>	<i>Fg</i>	<i>Part. Q</i>	<i>Cl</i>	<i>sup.</i>	<i>Reddito (€)</i>	
							<i>dom.</i>	<i>agrario</i>
Pinzano al T. PN	CT	11	10	prato arbor	1	3.250mq	21,82	7,55
<i>Intestazione:</i>								
dati anagrafici			C.F.			diritti e oneri reali		
[REDACTED]						proprietà per 1/6		
[REDACTED]						proprietà per 1/6		
[REDACTED]						proprietà per 4/6		

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/6 al sig. ██████████
██████████ pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* presentata in data 02.08.2005 presso Ufficio del Registro-Maniago PN n.18.475 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 39, 43).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 oltre interessi, spese, accessori successive occorrente (all.to 09)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di
contro il sig. ██████████ per la relativa quota di proprietà come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 10)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen.

n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 oltre interessi, spese, accessori successivi (all.to 12)

Descrizione del bene immobile e localizzazione.

Trattasi terreno a prato sito in Pinzano al Tagliamento (PN) confinante, ad Ovest, con la loc. Mostacins di Castelnovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità degli ulteriori beni descritti nel presente documento. (immagini fotografiche all.to 01)

La zona risulta periferica a prevalente destinazione agricola, a bassa densità di edificato con immobili e terreni circostanti affini.

Il mapp. 10, a forma irregolare (all.to 06), confina, a Nord, con il mapp. la part. 396, ad Est con la strada pubblica, a Sud con strada di diramazione dalla precedente strada pubblica, a Sud Ovest con il mapp. 11, a Ovest con il Comune di Castelnovo del Friuli (PN) e relativo F16 mapp. 886 (interessato dal presente procedimento).

Il terreno risulta non coltivato, adibito a prato e con arbusti presenti.

Al bene è possibile l'accesso dalla strada pubblica e dai mappali confinanti e può essere abbinato per disposizione funzianale al mapp. 695.

Il bene risulta nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R n. 0380/Pres. Del 30.10.1998 e successive Varianti, il bene F 11 mapp. 10 ricade in “zona omogenea E4 Zona di interesse agricolo-paesaggistico” come da dichiarazione Comune di Castelnovo del Friuli di data 28.11.2022 (all.to 41)

UTILIZZO E OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta non coltivato/specificatamente utilizzato e nella disponibilità dei Soggetti intestatari.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA SEMPLIFICATA DEI BENI**01 – Immobile Abitazione in Villini F16 part. 695 s. 1-2**

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie reale/pot.le mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
residenziale	sup.esterna lorda	144,00	1,00	144,00	480,00	69.120,00
portico	sup.esterna lorda	14,73	0,33	4,90	480,00	2.353,64
terrazza	sup.esterna lorda	10,68	0,33	3,55	480,00	1.706,29
accessori	sup.esterna lorda	144,00	0,50	72,00	480,00	34.559,40
superficie esterna	a corpo					6.000,00
sommano		313,40		224,46		113.739,34
quota diritto di proprietà				17%		18.956,56
Adeguamenti e correzioni						
detrazione immobile occupato con diritto di abitazione e utilizzato ad uso residenziale -25%						-4.739,14
residuano						14.217,42
Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-3.554,35
residuano valore per la quota di proprietà						10.663,06

02 – Terreno F16 mapp. 694

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
terreno	superficie	2.860,00	1,00	2.860,00	1,47	4.204,20
sommano		<u>2.860,00</u>		<u>2.860,00</u>		<u>4.204,20</u>
quota diritto di proprietà				33%		1.401,40

Adeguamenti e correzioni

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-350,35
residuano valore per la quota di proprietà						<u>1.051,05</u>

03 – Terreno F16 mapp. 696

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superfici e</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
terreno	superficie bosco ceduo	740,00	1,00	740,00	1,76	1.302,40
sommano		<u>740,00</u>		<u>740,00</u>		<u>1.302,40</u>
quota diritto di proprietà				33%		434,13

Adeguamenti e correzioni

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-108,53
residuano valore per la quota di proprietà						<u>325,60</u>

04 – Fabbricato e accessorio F16 mapp. 826

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie reale/pot.le mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
---------------------	------------------	-----------------------------------	---------------	----------------------------------	-------------	-----------------

Corpo accessorio ex pollaio

deposito	sup.esterna lorda	59,40	0,50	29,70	180,00	5.346,00
----------	-------------------	-------	------	-------	--------	----------

sommano		<u>59,40</u>		<u>29,70</u>		<u>5.346,00</u>
---------	--	--------------	--	--------------	--	-----------------

quota diritto di proprietà				33%		1.782,00
----------------------------	--	--	--	------------	--	-----------------

Corpo principale al grezzo

deposito	sup.esterna lorda	200,20	1,00	200,20	200,00	40.040,00
----------	-------------------	--------	------	--------	--------	-----------

corpo esterno Ovest legnaia	sup.esterna lorda	36,40	0,50	18,20	200,00	3.640,00
-----------------------------	-------------------	-------	------	-------	--------	----------

corpo esterno Est deposito	sup.esterna lorda	23,50	0,33	7,83	200,00	1.565,10
----------------------------	-------------------	-------	------	------	--------	----------

terrazzo	sup.esterna lorda	4,79	0,33	1,59	200,00	318,68
----------	-------------------	------	------	------	--------	--------

superficie esterna	superficie	2.542,20	1,00	2.542,20	1,10	2.802,78
--------------------	------------	----------	------	----------	------	----------

sommano		<u>264,89</u>		<u>227,82</u>		<u>48.366,56</u>
---------	--	---------------	--	---------------	--	------------------

quota diritto di proprietà				33%		16.122,19
----------------------------	--	--	--	------------	--	------------------

Adeguamenti e correzioni (corpo accessorio e corpo principale al grezzo)

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-4.476,05
--	--	--	--	--	--	-----------

residuano valore per la quota di proprietà						<u>13.428,14</u>
---	--	--	--	--	--	-------------------------

05 – Immobile Abitazione in Villini F16 part. 987 s. 1-2

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie reale/pot.le mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
residenziale	sup.esterna lorda	139,79	1,00	139,79	420,00	58.711,80
Depositi – ripostigli	sup.esterna lorda	159,59	0,50	79,80	420,00	33.513,90
terrazza	sup.esterna lorda	35,31	0,33	11,76	420,00	4.937,76
portico	sup.esterna lorda	8,80	0,33	2,93	420,00	1.230,77
autorimessa	sup.esterna lorda	19,80	0,50	9,90	420,00	4.158,00
superficie esterna 860mq	a corpo					1.720,00
sommano		363,29		244,17		104.272,23
quota diritto di proprietà				33%		34.757,41
Adeguaenti e correzioni						
Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-8.689,35
residuano valore per l'interno immobile e relative quote di proprietà						26.068,06

06 – Terreno F16 mapp. 568

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
terreno	prato	3.350,00	1,00	3.350,00	1,47	4.924,50
sommano		<u>3.350,00</u>		<u>3.350,00</u>		<u>4.924,50</u>
quota diritto di proprietà				33%		1.641,50

Adeguamenti e correzioni

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%	-410,38
--	---------

residuano valore per la quota di proprietà	<u>1.231,13</u>
--	------------------------

07 – Terreno F16 mapp. 885

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superfici e</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
terreno	prato arboreo	1.260,00	1,00	1.260,00	1,47	1.852,20
sommano		<u>1.260,00</u>		<u>1.260,00</u>		<u>1.852,20</u>
quota diritto di proprietà				17%		308,70

Adeguamenti e correzioni

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%	-77,18
--	--------

residuano valore per la quota di proprietà	<u>231,53</u>
--	----------------------

08 – Terreno F16 mapp. 886

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
terreno	prato arboreo	1.050,00	1,00	1.050,00	1,47	1.543,50
sommano		1.050,00		1.050,00		1.543,50
quota diritto di proprietà				17%		257,25

Adeguamenti e correzioni

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-64,31
residuano valore per la quota di proprietà						192,94

09 – Terreno F11 mapp. 10

<i>destinazione</i>	<i>parametro</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>superficie equivalente mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ totali</i>
terreno	prato arboreo	3.250,00	1,00	3.250,00	1,47	4.777,50
sommano		3.250,00		3.250,00		4.777,50
quota diritto di proprietà				17%		796,25

Adeguamenti e correzioni

Detrazione per procedura di vendita di cui al procedimento in atto – 25%						-199,06
residuano valore per l'interno immobile e relative quote di proprietà						597,19

Seguono allegati 01 usque 45

1. Immagini fotografiche
2. Incarico
3. Perizia L. Gaiarin
4. Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare: Ispezione per Soggetto
5. Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare: Ispezione per Soggetto MC
6. Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali: mappe
7. Agenzia Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare: Iscrizione RG12935/2014
8. Iscrizione 8275.2017
9. Iscrizione 12411.2014
10. Iscrizione 12767.2014
11. Visura storica F16M694
12. Trascrizione 808.2015
13. Visura storica F16M568
14. Visura storica F16M885
15. Visura storica F16M886
16. Visura storica F16M695 S1
17. Visura storica F16M685 S2
18. Visura storica F16P826
19. Visura storica F16P987 S2
20. Visura storica F16P 987 S1
21. Visura storica F11 M10
22. Visura storica F16M969
23. Servizi Catastali-Visura Soggetto
24. Pubblicità Immobiliare-Domanda Annotazione 17183.2017
25. Servizi Catastali – Planimetrie 01
26. Servizi Catastali – Planimetrie 04
27. Servizi Catastali – Planimetrie 05
28. Servizi Catastali – Elaborato Planimetrico 01
29. Comune Casstelnovo - N.O. Esecuzione Lavori 9.1973
30. Comune Casstelnovo – Abitabilità 9.1973 01
31. Comune Casstelnovo – C.E. 62.1984
- 32.- Comune Casstelnovo – C.E. 04.1983
33. Comune Casstelnovo – Variante 04.1984
34. Comune Casstelnovo – Abitabilità 07.1989
35. Comune Casstelnovo – C.E. 111.1982
36. Comune Casstelnovo - C.E. 41.1987
37. Comune Casstelnovo – Variante CE 41.1988
38. Comune Casstelnovo – Agibilità CE 41.1988

- 39. Dichiarazione Successione 2005
- 40. Attestati Prestazione Energetica
- 41. Certificato Destinazione Urbanistica 2022
- 42. Certificato Destinazione Urbanistica 23.02.2023
- 43. Servizio Pubblicità Immobiliare – Trascrizione RG15436.2005
- 44. Agenzia mEntrate Banca dati O.M.I. - Residenziale 2022
- 45. Agenzia mEntrate Banca Dati O.M.I. - Valori Agricoli 2022

Pordenone, 09.05.2023

arch. Daniele Passoni

