

# **Tribunale di Pordenone**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

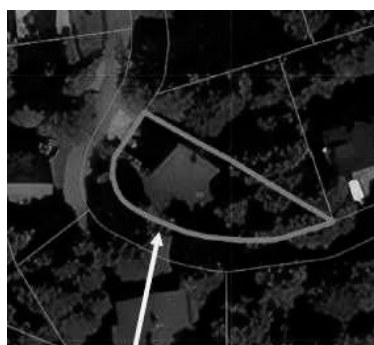
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **102/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Dott. Agronomo Luigino Spadotto  
**Codice fiscale:** SPDLGN59T25I136U  
**Partita IVA:** 01043070935  
**Studio in:** Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia  
**Telefono:** 0434.869122  
**E-mail:** [segreteria@studiospadotto.it](mailto:segreteria@studiospadotto.it)  
**Pec:** [studiospadotto@pec.epap.it](mailto:studiospadotto@pec.epap.it)  
**Sito internet:** [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 21, particella 375, subalterno 1, indirizzo Via P. Zorutti n.10, piano T-1-2, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie 357 m<sup>2</sup>, rendita € 1.306,64

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 21, particella 375, subalterno 2, indirizzo Via P. Zorutti n.10, piano S1-T, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 136 m<sup>2</sup>, rendita € 1.644,92

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

**Categoria:** Terreni agricoli

**Dati Catastali:** [REDACTED] Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), foglio 20, particella 276, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 1.800 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 7,44, reddito agrario: € 4,18,

[REDACTED] Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), foglio 21, particella 380, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 4.480 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 20,82, reddito agrario: € 11,57.

**Bene:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez. A foglio 2 part. 905 sub 1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 2, particella 905, subalterno 1, indirizzo Località Piancavallo-Via R. Granzotto n.24, piano S1-T-1-2, Comune Aviano (PN) sez. A, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 114 m<sup>2</sup>, rendita € 582,31

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez. A foglio 2 part. 905 sub 2

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 2, particella 905, subalterno 2, indirizzo Località Piancavallo-Via R. Granzotto n.24, piano S1, comune Aviano (PN) sez. A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie 24 m<sup>2</sup>, rendita € 61,97.

**Bene:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

**Categoria:** Terreno agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] Comune Arba (PN) sez. A, foglio 3, particella 260, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2.730 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 16,21, reddito agrario: € 10,57.



## 2. Possesso

**Bene:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO, ma adattabile.

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO, ma adattabile.

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] sione

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

**Misure Penali:** Non risulta

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Misure Penali:** Non risulta

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

**Misure Penali:** Non risulta

**Beni:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

**Misure Penali:** Non risulta

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Misure Penali:** Non risulta

**Beni:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

**Misure Penali:** Non risulta

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Abitazione (A/7), Uffici (A/10) e terreni - Via P. Zorutti n.10 - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 600.000,00

(Occupato dal creditore precedente e dalla sua famiglia, considerato libero a fini della procedura).

**Bene:** Abitazione (A/2) e Garage (C/6) - Via R. Granzotto n. 24 - Piancavallo - Aviano (PN)

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 165.000,00

(Occupato dal creditore precedente e dalla sua famiglia, considerato libero a fini della procedura).

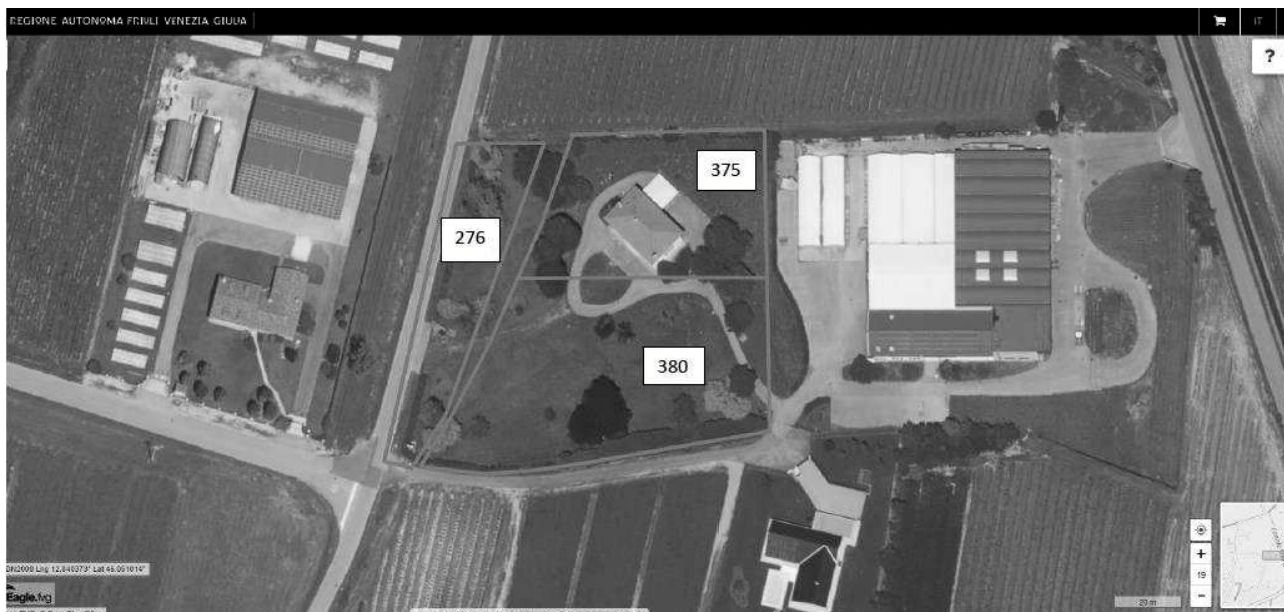
**Bene:** Terreno agricolo Via Don A. Cicuto - Arba (PN)

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 3.200,00

Beni in **San Giorgio Della Richinvelda (PN)**  
Località/Frazione **Rauscedo**  
Via P. Zorutti n.10

**Lotto: 001**



LOTTO 1 – San Giorgio della Richinvelda (PN) - Frazione Rauscedo - foglio 21 particelle 375, 380 e foglio 20 particella 276 - Localizzazione degli immobili pignorati, da Eagle FVG.



Lotto 1 - Comune di S. Giorgio della Richinvelda (PN) - Frazione Rauscedo - Foglio 21 mappali 375 sub 1 – sub 2, 380, foglio 20 mappale 276. Veduta generale, da Via P. Zorutti, del compendio pignorato; il cancello nella foto è un accesso secondario alla proprietà.





Lotto 1 - Comune di S. Giorgio della Richinvelda (PN) – Frazione Rauscedo - Foglio 21 m.le 375 sub 1 e sub 2 – Veduta generale, da posizione ovest, dell'edificio pignorato.

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1.

Abitazione in villini [A7] sita in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 21, particella 375, subalterno 1, indirizzo Via P. Zorutti n.10, piano T-1-2, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie 357 m<sup>2</sup>, rendita € 1.306,64

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 20/02/2013 Pratica n. PN0022064 in atti dal 20/02/2013 COSTITUZIONE

(n. 285.1/2013) - Annotazioni: richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);  
Nota: riferito all'immobile predecessore part. 375 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2014 Pratica n. PN0003465 in atti dal 15/01/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 403.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. PN0006131 del 22/01/2014 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati - richiesta di ruralità respinta;

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 375 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

- VARIAZIONE del 06/06/2014 Pratica n. PN0051995 in atti dal 06/06/2014 DIVISIONE-DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7834.1/2014) - Annotazioni: richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Nota: riferito alla particella attuale 375 sub 1.

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/06/2014, prot. n. PN0051995;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2015 Pratica n. PN0052590 in atti dal 06/06/2015  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10353.1/2015) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità.

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 375 confina con le particelle 2, 3, 291, 380, 214 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

Note: Dati di superficie: Totale: 357 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 345 m<sup>2</sup>

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità di seguito specificate:

- L'ampiezza reale del vano scale al piano terra e al primo piano è minore rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali;
- L'ampiezza reale della stanza TV è maggiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastali del primo piano.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica catastale con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo della rendita catastale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si precisa che esiste anche il subalterno 3 della particella 375, che non è stato incluso nel pignoramento, in quanto nel Catasto Fabbricati risulta classificato come bene comune non censibile – scoperto comune alle particelle 375 sub 1 e 375 sub 2.*

**Identificativo corpo: B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 21, particella 375, subalterno 2, indirizzo Via P. Zorutti n.10, piano S1-T, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 136 m<sup>2</sup>, rendita € 1.644,92

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 20/02/2013 Pratica n. PN0022064 in atti dal 20/02/2013 COSTITUZIONE (n. 285.1/2013) - Annotazioni: richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);  
Nota: riferito all'immobile predecessore part. 375 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2014 Pratica n. PN0003465 in atti dal 15/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 403.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. PN0006131 del 22/01/2014 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati - richiesta di ruralità respinta;

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 375 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

- VARIAZIONE del 06/06/2014 Pratica n. PN0051995 in atti dal 06/06/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7834.1/2014) - Annotazioni: richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Nota: riferito alla particella attuale 375 sub 2.

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/06/2014, prot. n. PN0051995;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2015 Pratica n. PN0052590 in atti dal 06/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10353.1/2015) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità;

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 375 confina con le particelle 2, 3, 291, 380, 214 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

Note: Dati di superficie: Totale: 136 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 136 m<sup>2</sup>

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità di seguito specificate:

- L'ampiezza reale degli uffici posti al piano terra in prossimità del vano scale è maggiore rispetto a quella indicata in progetto, con lieve spostamento di posizione della porta di accesso al secondo ufficio;
- Si osservano lievi differenze nelle dimensioni dei vani uso bagno, ufficio e corridoio al piano terra in posizione ovest.



Descrizione delle opere da sanare: Pratica catastale con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo della rendita catastale.  
Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si precisa che esiste anche il subalterno 3 della particella 375, che non è stato incluso nel pignoramento in quanto nel Catasto Fabbricati risulta classificato come bene comune non censibile – scoperto comune alle particelle 375 sub 1 e 375 sub 2.*

**Identificativo corpo: C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380.**

**Terreni siti in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), foglio 20, particella 276, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 1.800 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 7,44, reddito agrario: € 4,18

#### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Atto del 06/11/1990 Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 112979 - Trascrizione n. 10621.2/1990 in atti dal 19/04/1993.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 276 confina con le particelle 44, 45, 264, Via P. Zorutti, del foglio 20 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), foglio 21, particella 380, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 4.480 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 20,82, reddito agrario: € 11,57

#### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Nota: riferito all'immobile predecessore part. 4 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).
- Atto del 06/11/1990 Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 112979 - Trascrizione n. 10621.1/1990 in atti dal 19/04/1993;
- Nota: riferito all'immobile predecessore part. 4 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

- TABELLA DI VARIAZIONE del 18/12/2000 Pratica n. 208803 in atti dal 18/12/2000 MOD. 26 PROT.28/94 (n. 28.1/1994) - Annotazioni: migliore precisazione di superficie;  
Nota: riferito all'immobile predecessore part. 287 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).
- Tipo Mappale del 16/05/2014 Pratica n. PN0044152 in atti dal 16/05/2014 presentato il 16/05/2014 (n. 44152.1/2014);  
Nota: riferito all'immobile attuale part. 380.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 380 confina con le particelle 375, 291, 401, 9, 177, 214, del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata (prato anziché prato arborato).

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: Lotto 1-corpo C: aggiornamento catastale DOCTE per le particelle 276 del foglio 20 e 380 del foglio 21 del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN).

aggiornamento catastale DOCTE: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** in parte Zona omogenea agricola, in parte Zona residenziale estensiva a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Banca, Ufficio Postale

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo.

**Attrazioni paesaggistiche:** ZPS/ZSC IT3311001 Magredi di Pordenone SIC/ZPS IT3310009 Magredi del Cellina.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via P. Zorutti n.10**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Nota: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024 ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone.

**Identificativo corpo: B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2**

**Uffici e studi privati [A10] sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via P. Zorutti n.10**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Nota: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024 ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio

di Pordenone.

**Identificativo corpo: C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380**

**Terreni siti in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via P. Zorutti n.10**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Nota: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024 ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 21 mappale ex 4 (ora 375 e 380), a rogito di Notaio dott. Cesare Marzona di Spilimbergo in data 05/03/1991 al n. rep. 114978, trascritto a Pordenone in data 22/03/1991 ai nn. 3623/2850.

Nota: Costituzione di vincolo di inedificabilità del 05/03/1991 rep. n. 114978 del Notaio dott. Cesare Marzona di Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone il 22/03/1991 ai nn. 3623/2850, con il quale [REDACTED] allora proprietario delle particelle n. 110, 140, 268, 269 e 270 (Ha 3.76.10) del foglio 20 e [REDACTED] proprietario delle particelle n. 20 e 276 (Ha 0.21.30) del foglio 20 di San Giorgio della Richinvelda (PN), "...obbligandosi per sé, eredi ed aventi causa, per consentire a [REDACTED] la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione, di cui alla richiesta formulata dal Sindaco di San Giorgio detto in data 31.12.1990, n. 245/90, per il rispetto dell'attuale indice di edificabilità caratterizzante i mappali suddetti (zona agricola "E5") sottopongono a vincolo di inedificabilità, a favore del mappale in Comune di San Giorgio della Richinvelda fg. 21 n. 4 (Ha 0.72.70), l'intera superficie dei mappali suddetti ottenendo così una volumetria potenziale massima pari a Mc. 1.242,000, .....". (V. allegato n.28).

Nota: la particella ex 4 del foglio 21 successivamente ha dato origine alle attuali particelle 375 e 380 del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 05/04/2013 ai nn. 74782, iscritta a Pordenone in data 23/04/2013 ai nn. 5630/746.

Note: Banca Popolare Friuladria S.p.A. ora è Crédit Agricole Italia S.p.A.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da diritto di credito, a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza di Padova (PD) in data 29/12/2020 ai nn. 38748/20850, iscritta a Pordenone in data 15/01/2021 ai nn. 116/671.

Note: [REDACTED] a mezzo legale rappresentante pro tempore [REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da provvedimento [REDACTED] del 31/08/2022, a rogito di [REDACTED] in data 31/08/2022 ai nn. 1838/9122, iscritta a Pordenone in data 01/09/2022 ai nn. 13259/2366.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/05/2023 al n. 1090, trascritto a Pordenone in data 07/06/2023 ai nn. 7993/6225.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 24/04/2024, non risultano ulteriori iscrizioni pregiudizievoli. Si riscontra una ulteriore trascrizione pregiudizievole, successi-

va a quella del verbale di pignoramento del 19/05/2023 rep. n. 1090. In particolare, risulta il verbale di pignoramento immobili del 14/03/2024 rep. n. 486 dell'Ufficiale Giudiziario – Pordenone, trascritto a Pordenone il 22/03/2024 ai nn. 4065/3154, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], riguardante due terreni in Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), foglio 20 particella 45 e foglio 21 particella 214, che non sono oggetto della presente Esecuzione Immobiliare n. 102/2023. Si precisa che le suddette due particelle di terreno sono ubicate all'interno dell'area del giardino a servizio dell'abitazione e uffici pignorati di cui alla particella 375 sub 1 e sub 2 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN) e completano il compendio immobiliare assieme con le particelle già pignorate 276 del foglio 20 e 380 del foglio 21.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2 e C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via P. Zorutti n.10

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - ma adattabile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** V. Allegato n.20 - APE San Giorgio della Richinvelda e ricevuta.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via P. Zorutti n.10

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - ma adattabile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** V. Allegato n.20 - APE San Giorgio della Richinvelda e ricevuta.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non risulta

**Identificativo corpo:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

Terreni siti in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via P. Zorutti n.10

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risulta

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà 1/1 **proprietario ante ventennio al 06/11/1990.**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà 1/1 **dal 06/11/1990 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita.

Nota: In forza di atto di compravendita del 06/11/1990 rep. n. 112979 a rogito Notaio dott. Cesare Marzona di Spilimbergo, trascritto a Pordenone il 28/11/1990 ai nn. 13582/10621.

Nota: riferito alla particella 276 del foglio 20 e alla particella ex 4 del foglio 21 (che successivamente ha dato origine alle particelle 375 e 380) del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN). V. allegato n°25.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2 e C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Costruzione edile

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/1990 al n. di prot.

NOTE: V. All.29-Relazione tecnico illustrativa 18-12-1990

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 245/90

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n 9/1991

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1991 al n. di prot. 6951

NOTE: V. All.30-Concessione Edilizia n.9-91 prot 6951 del 20-03-1991

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Costruzione edile

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: Denuncia di opere strutturali

Presentazione in data 09/07/1991 al n. di prot. 10720

NOTE: Il documento succitato è stato presentato alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Direzione Provinciale Servizi Tecnici di Pordenone. V. All.31-Denuncia opere strutturali-dep.n.10720-19-07-1991

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.09/91

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Attestato di inizio lavori

Note tipo pratica: Costruzione edile

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/1991 al n. di prot.

NOTE: V. All.32-Attestato inizio lavori del 12-09-1991

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Richiesta di variante alla concessione n 9/1991

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/01/1992 al n. di prot. 421

NOTE: V. All.33-Richiesta variante a CE 9-91 prot 421 del 23-01-1992

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 12/92

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n.19/1992 - variante alla concessione n. 9/1991

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/03/1992 al n. di prot. 421

NOTE: V. All.34-Concessione Edilizia n.19-92 prot 421 del 18-03-1992

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Relazione di progetto e tavole

Per lavori: Realizzazione di recinzione fondi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot.

NOTE: V. All.35-Relazione di progetto e tavole recinzione 04-06-1993

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 66/93

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Note tipo pratica: Autorizzazione n. 15/93

Per lavori: Realizzazione di recinzione fondi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/06/1993 al n. di prot. 3232

NOTE: V. All.36-Aut.esec.lavori edili n.15-93 prot 3232-18-06-1993

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 15/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio lavori

Per lavori: Realizzazione di recinzione fondi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1993 al n. di prot. 3754

NOTE: V. All.37-Denuncia inizio lavori prot 3754 del 07-07-1993

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione di ultimazione lavori

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: segnalazione di ultimazione lavori

Presentazione in data 16/03/1995 al n. di prot. 1618

NOTE: V. All.38-Segnalaz ultimazione lavori prot 1618 del 16-03-1995

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Note tipo pratica: Certificato di collaudo impianto elettrico

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Oggetto: Certificato di collaudo

Presentazione in data 22/12/1997 al n. di prot.

NOTE: V. All.39-Certificato collaudo imp elettrico 22-12-1997

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Note tipo pratica: Richiesta del certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Presentazione in data 29/07/1998 al n. di prot.

NOTE: V. All.40-Richiesta cert abitabilità 29-07-1998

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Note tipo pratica: Certificato di regolare esecuzione e conformità

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale d'abitazione

Presentazione in data 29/07/1998 al n. di prot.

NOTE: V. All.41-Cert regolare esecuzione e conformità 29-07-1998

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 09.015

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione in ampliamento garage e serra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/10/2009 al n. di prot.

NOTE: V. All.54-Permesso costruire del 01-10-2009-Pratica 09.015

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10)

foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 09.015

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Note tipo pratica: Concessione proroga

Per lavori: Costruzione in ampliamento garage e serra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/10/2013 al n. di prot.

NOTE: V. All.55-Concessione proroga del 03-10-2013-Pratica 09.015

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Modifica destinazione d'uso immobile

Per lavori: Costruzione in ampliamento garage e serra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/06/2014 al n. di prot. 3601

NOTE: V. All.56-Modifica destinaz uso immobile prot 3601-11-06-2014

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione Rauscedo, Via P. Zorutti n.10**

Numero pratica: 09.015

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Comunicazione esecuzione parziale lavori e richiesta archiviazione pratica

Per lavori: Costruzione in ampliamento garage e serra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/01/2015 al n. di prot. 187

NOTE: V. All.57-Comun.esec.parz.lavori e rich.archiviazione prat.09.015

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1 e B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di San Giorgio della Richinvelda si rilevano alcune difformità, come di seguito specificato:

- L'ampiezza reale del vano scale al piano terra è minore rispetto a quella indicata in progetto;
- Il piccolo vano interno alla taverna al piano terra, indicato in progetto come cantina, in realtà è utilizzato come cucinino, qui è presente una finestra di altezza superiore rispetto a quella indicata in progetto;
- Nelle planimetrie di progetto non è indicato il piccolo ripostiglio posto al piano terra sotto il vano scale;
- Al primo piano, nella cucina, non è presente la finestra indicata nel prospetto est del progetto allegato alla concessione edilizia n 19/1992 - variante alla concessione n 9/1991;
- Si osservano alcune difformità confrontando le finestre rappresentate nei prospetti ovest e nord del progetto con quelle presenti in realtà;



- Nella cucina e dell'attiguo ripostiglio al primo piano, si notano alcune differenze nelle dimensioni e nei divisori rispetto a quanto rappresentato in progetto;
- L'ampiezza reale della stanza TV è maggiore rispetto a quella indicata in planimetria di progetto, viceversa per quanto riguarda il vano scale del primo piano. Si osserva che agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda non è presente il certificato di abitabilità/agibilità, richiesto con relativa domanda presentata dal sig. [REDACTED] il 29/07/1998. In relazione a quanto disposto dall'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 l'Amministrazione Comunale, interpellata in merito, ha comunicato che in questo caso non ritiene possa essersi formato il silenzio assenso, a causa di carenza documentale. Per maggiori dettagli sulle pratiche edilizie vedasi la relativa sezione della presente relazione.

Descrizione delle opere da sanare: presentazione in Comune di pratica edilizia in variante al progetto originario, asseverata da parte di un professionista abilitato, accompagnata dalle certificazioni di conformità degli impianti e da tutta la documentazione necessaria per l'agibilità del fabbricato.

Spese tecniche e di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di San Giorgio della Richinvelda e le tavole tecniche di nuova destinazione, si rilevano alcune difformità edilizie, come di seguito specificato:

- L'ampiezza reale degli uffici posti in prossimità del vano scale è maggiore rispetto a quella indicata in progetto, con lieve spostamento di posizione della porta di accesso al secondo ufficio;
- Si osservano lievi differenze nelle dimensioni dei vani uso bagno, ufficio e corridoio al piano terra in posizione ovest. Si osserva che agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda non è presente il certificato di abitabilità/agibilità, richiesto con relativa domanda presentata dal sig. [REDACTED] il 29/07/1998. In relazione a quanto disposto dall'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 l'Amministrazione Comunale, interpellata in merito, ha comunicato che in questo caso non ritiene possa essersi formato il silenzio assenso, a causa di carenza documentale. Per maggiori dettagli sulle pratiche edilizie vedasi la relativa sezione della presente relazione.

Descrizione delle opere da sanare: presentazione in Comune di pratica edilizia in variante al progetto originario, asseverata da parte di un professionista abilitato, accompagnata dalle certificazioni di conformità degli impianti e da tutta la documentazione necessaria per l'agibilità del fabbricato.

Spese tecniche e di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

#### Terreni

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Costituzione vincolo di inedificabilità del 05/03/1991 a favore part. ex 4 (ora 375 e 380) del fg 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN). V. Allegato n. 28

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1

### Uffici e studi privati [A10]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Costituzione vincolo di inedificabilità del 05/03/1991 a favore part. ex 4 (ora 375 e 380) del fg 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN). V. Allegato n. 28

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2

### Terreni (agricolo e residenziale)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale n. 12 del P.R.G.C., approvata con delibera di C.C. n. 66 del 22.12.2005 e resa esecutiva con D.P.Reg. n. 0148/Pres. del 12.05.2006, in vigore dal 08.06.2006 e alle successive varianti approvate di cui l'ultima la n. 37, approvata con delibera di C.C. n. 36 del 02.10.2019, esecutiva dal 17.10.2019

	pubblicata sul BUR n. 42 del 16.10.2019
Zona omogenea:	Per la part. 276 fg 20: Zona E.6.1 - Zona omogenea di interesse agricolo (porzione), Viabilità (porzione) – per la part. 380 del fg 21: Zona B.3 - Zone residenziali estensive (porzione) Zona E.6.1 - Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) Viabilità (porzione)
Norme tecniche di attuazione:	<p>V. All.27-CDU San Giorgio della Richinvelda <b>PARTICELLA 276 fg 20</b>: Zona E.6.1 - Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) Viabilità (porzione).</p> <p>Il mappale in oggetto è inoltre soggetto ai seguenti vincoli:</p> <p>Fascia di rispetto viabilità (porzione)</p> <p>Servitù di scolo /opere idrauliche, su un lato.</p> <p>ART. 11.3 – ZONA AGRICOLA E.6.1</p> <p>La zona agricola E.6.1 corrisponde alle aree poste all'interno di una fascia contornante tutti i centri abitati del Comune e costituente una zona agricola di mediazione tra i nuclei urbani e le aree a destinazione agricolo - zootecnica.</p> <p>USI CONSENTITI</p> <p>Nelle zone agricole E.6.1 è consentito l'esercizio dell'attività agricola nelle sue forme tradizionali. In questa zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non sono consentite riconversioni che comportino allevamenti superiori ai 50 uba.</li> <li>• È ammessa la realizzazione di edifici destinati alle strutture produttive aziendali (depositi, annessi rustici), alla conservazione dei relativi prodotti (depositi, celle frigorifere ecc.) ed alla loro diretta commercializzazione (chioschi, frascche ecc.) degli imprenditori agricoli a titolo principale.</li> </ul> <p>INDICI E PARAMETRI EDILIZI</p> <p>Lotto minimo per i nuovi insediamenti: 2.500 mq.</p> <p>Indice fondiario per la residenza: 0,05 mc/mq.</p> <p>Rapporto di copertura massimo: 0,40 mq/mq.</p> <p>Altezza massima: 8,00 ml per le serre, 8,00 ml per le infrastrutture agricole e per alloggio del custode, 7,5 ml per le residenze.</p> <p>Distanza dai confini: 5,0 ml.</p> <p>Distanze dal ciglio stradale: 20,00 ml salvo diverse indicazioni, 30,00 ml nel caso di strade provinciali esterne al centro abitato sempre nel rispetto del Codice della Strada.</p> <p>ART. 14.1 - FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ</p> <p>Queste aree sono state suddivise secondo una classificazione per gerarchia funzionale nel rispetto del Piano Regionale delle Infrastrutture</p>

	<p>di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica Approvato con DPRReg 300 del 16/12/2011.</p> <p>Per l'edificazione si dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme di attuazione per ogni zona omogenea individuata.</p> <p>Nella zona E, fatte salve le specifiche N.T.A di Zona e relative deroghe, le costruzioni dovranno osservare i seguenti distacchi dal ciglio delle strade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilità di grande comunicazione ml 40,00</li> <li>• Viabilità di interesse regionale e provinciale ml 30,00</li> <li>• Viabilità locale ml 20,00</li> <li>• Viabilità vicinale ml 10,00.</li> </ul> <p>All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle opere consentite e derogate dalle particolari norme regionali e statali vigenti quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti di distribuzione carburanti e servizi correlati, cabine elettriche, sostegni di linee elettriche, linee elettriche, manufatti per la distribuzione di energia elettrica, impianti di telefonia e di quelle riconosciute dal Comune a valenza di pubblica utilità, in questo caso previo parere del Consiglio Comunale.</p> <p>In tutte le zone urbanistiche del PRGC, all'interno delle fasce di rispetto stradale, per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche N.T.A. di Zona, sono ammesse solo le opere in edilizia libera e quelle soggette a S.C.I.A. come previste dalla norma vigente nonché le altre opere consentite e derogate dalle norme vigenti. Inoltre, nel rispetto delle norme di zona urbanistica in cui ricadono e previo parere dell'Ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti situati all'interno delle fasce di rispetto della viabilità esclusivamente per necessità di adeguamento igienico sanitario e funzionale per alloggio preesistente purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto l'asse viario.</p> <p>Le fasce di rispetto possono essere destinate per accogliere i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, spazi per la sosta dei veicoli e per il verde.</p> <p>Per ulteriori prescrizioni e limitazioni si rimanda all'allegato n. 27 Certificato di Destinazione Urbanistica.</p>
--	--

	<p><b>PARTICELLA 380 fg 21:</b> Zona B.3 - Zone residenziali estensive (porzione) Zona E.6.1 - Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) Viabilità (porzione)</p> <p>Il mappale in oggetto è inoltre soggetto ai seguenti vincoli: Servitù di scolo /opere idrauliche, su un lato.</p> <p><b>ART. 8 – ZONA RESIDENZIALE B DI COMPLETAMENTO</b></p> <p>Essa riguarda le seguenti sottozone:</p> <p>Zona B.0: zona interessata dagli ambiti centrali di valore ambientale ad attuazione diretta o con P.A.C.</p> <p>Zona B.1: zona interessata dagli ambiti centrali da ristrutturare con attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Zona B.2: zona interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Zona B.3: zona interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto a completamento e supporto delle attività agricolo-produttive presenti nell'ambito e nelle aree agricole.</p> <p>Zona Z.T. di trasferimento o di trasformazione: zona interessata da aree, edifici, funzioni, in contrasto con le norme di zona, che si vogliono recuperare a funzioni e tipologie proprie del contesto o da volumetrie che si vogliono trasferire o trasformare. Tale zona si attua mediante P.A.C. con normativa specifica per ogni ambito.</p> <p><b>PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE B</b></p> <p>Distanza minima tra edifici</p> <p>Secondo quanto stabilito dal Codice Civile e per le pareti finestrate secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.</p> <p>Distanze dal confine stradale: 5,00 ml. Nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. Sono fatte salve le prescrizioni della vigente normativa antisismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico antistante. Nel caso di strade provinciali esterne al centro abitato si rispetta il Codice della Strada.</p> <p>Distanze dai confini: 5,00 ml. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici insistenti su lotti di proprietà distinte ed inoltre la costruzione a confine previa stipula di convenzione tra confinanti, redatta nelle forme di legge, nel rispetto della distanza tra pareti finestrate qua-</p>
--	---

	<p>lora ci siano.</p> <p>Allineamento precostituito:</p> <p>Si intende il caso in cui l'edificio da realizzare e/o ampliare sia intercluso tra due altri edifici prossimi allo stesso e fronteggianti la strada a distanza inferiore a quella regolamentare. Nel caso in cui i due edifici contigui presentino differenti distanze dalla strada, l'allineamento consentito al nuovo fabbricato od all'ampliamento del fabbricato esistente, qualora esso venga a collegare gli edifici contigui esistenti, sarà quello con l'edificio posto a distanza maggiore dalla strada. In ogni caso dovrà rispettarsi quanto stabilito dalla vigente normativa sismica circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza degli spazi pubblici.</p> <p>Residenza:</p> <p>In deroga all'indice di fabbricabilità fondiario massimo è possibile realizzare interventi di tipo residenziale in ampliamento per finalità igienico funzionali, anche in corpi staccati da quello principale, fino ad un massimo di 200 mc concedibili una sola volta. Con tale volumetria è esclusa la realizzazione di nuovi alloggi.</p> <p>Recinzioni: Altezza massima ml 2</p> <p>Ad esclusione delle pensiline di protezione realizzate in corrispondenza degli accessi.</p> <p>Nel caso di recinzioni esistenti sul fronte strada sarà consentito l'allineamento altimetrico anche di altezza superiore a mt. 2, utilizzando la tipologia prevalente e meno impattante.</p> <p>Le recinzioni, anche se eseguite mediante piantagioni non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza stradale</p> <p>Parcheggi:</p> <p>Dovranno essere garantiti almeno 2 posti auto per unità immobiliare ad uso abitativo.</p> <p>Ai sensi della L. 122/1989 nel caso di edifici esistenti alla data del 07.04.1989, mancanti di autorimesse, queste possono essere realizzate in deroga all'indice di volume e di copertura massimo consentito dal lotto, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale esistente. In tale fattispecie l'altezza massima sarà di mt. 3,50 e si dovranno comunque rispettare le distanze dai confini previste dal Codice Civile. ART. 8.4 – ZONA OMOGENEA B. 3.</p> <p>S'identifica con gli ambiti residenziali da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>USI CONSENTITI</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residenza</li> <li>• Parcheggi pubblici, ad uso pubblico o privati;</li> <li>• Depositi</li> <li>• Autorimesse</li> <li>• Attività commerciali e produttive a servizio dell'agricoltura se compatibili con la residenza</li> <li>• Attività artigianali di servizio compatibili con la residenza (sono escluse le lavorazioni nocive e inquinanti)</li> <li>• Attività agricole se compatibili con la residenza</li> <li>• serre a carattere provvisorio per colture a terra (come definite da art. 16 LR 19/2009);</li> <li>• allevamenti ad uso domestico previo parere dell'azienda sanitaria.</li> </ul> <p>Nel caso di nuova costruzione, su lotti inediti, di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, questi dovranno essere realizzati contestualmente o successivamente al fabbricato ad uso residenziale.</p> <p>Sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ampliamento anche in corpo distaccato di fabbricati esistenti, anche con destinazione diversa da quella residenziale.</p> <p><b>PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI</b></p> <p>Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,5 mc/mq residenza</p> <p>Rapporto di copertura massimo: 40% mq/mq</p> <p>Altezza massima: 7,50 ml o esistente</p> <p>Altezza minima: 2,50 ml</p> <p><b>ART. 11.3 – ZONA AGRICOLA E.6.1</b></p> <p>La zona agricola E.6.1 corrisponde alle aree poste all'interno di una fascia contornante tutti i centri abitati del Comune e costituente una zona agricola di mediazione tra i nuclei urbani e le aree a destinazione agricolo - zootecnica.</p> <p><b>USI CONSENTITI</b></p> <p>Nelle zone agricole E.6.1 è consentito l'esercizio dell'attività agricola nelle sue forme tradizionali. In questa zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non sono consentite riconversioni che comportino allevamenti superiori ai 50 uba.</li> <li>• È ammessa la realizzazione di edifici destinati alle strutture produttive aziendali (depositi, annessi rustici), alla conservazione dei relativi prodotti (depositi, celle frigorifere ecc.) ed alla loro diretta commercializzazione (chioschi, frascche ecc.) degli imprenditori agricoli a titolo principale.</li> </ul> <p><b>INDICI E PARAMETRI EDILIZI</b></p> <p>Lotto minimo per i nuovi insediamenti: 2.500</p>
--	--

	<p>mq.</p> <p>Indice fondiario per la residenza: 0,05 mc/mq.</p> <p>Rapporto di copertura massimo: 0,40 mq/mq.</p> <p>Altezza massima: 8,00 ml per le serre, 8,00 ml per le infrastrutture agricole e per alloggio del custode, 7,5 ml per le residenze.</p> <p>Distanza dai confini: 5,0 ml.</p> <p>Distanze dal ciglio stradale: 20,00 ml salvo diverse indicazioni, 30,00 ml nel caso di strade provinciali esterne al centro abitato sempre nel rispetto del Codice della Strada.</p> <p>ART. 14.1 - FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ</p> <p>Queste aree sono state suddivise secondo una classificazione per gerarchia funzionale nel rispetto del Piano Regionale delle Infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica Approvato con DPR 300 del 16/12/2011.</p> <p>Per l'edificazione si dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme di attuazione per ogni zona omogenea individuata.</p> <p>Nella zona E, fatte salve le specifiche N.T.A di Zona e relative deroghe, le costruzioni dovranno osservare i seguenti distacchi dal ciglio delle strade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilità di grande comunicazione ml 40,00</li> <li>• Viabilità di interesse regionale e provinciale ml 30,00</li> <li>• Viabilità locale ml 20,00</li> <li>• Viabilità vicinale ml 10,00</li> </ul> <p>All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle opere consentite e derogate dalle particolari norme regionali e statali vigenti quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti di distribuzione carburanti e servizi correlati, cabine elettriche, sostegni di linee elettriche, linee elettriche, manufatti per la distribuzione di energia elettrica, impianti di telefonia e di quelle riconosciute dal Comune a valenza di pubblica utilità, in questo caso previo parere del Consiglio Comunale.</p> <p>In tutte le zone urbanistiche del PRGC, all'interno delle fasce di rispetto stradale, per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche N.T.A. di Zona, sono ammesse solo le opere in edilizia libera e quelle soggette a S.C.I.A. come previste dalla norma vigente nonché le altre opere consentite e derogate dalle norme vigenti.</p> <p>Inoltre, nel rispetto delle norme di zona urba-</p>
--	---



	<p>nistica in cui ricadono e previo parere dell'Ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti situati all'interno delle fasce di rispetto della viabilità esclusivamente per necessità di adeguamento igienico sanitario e funzionale per alloggio preesistente purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto l'asse viario.</p> <p>Le fasce di rispetto possono essere destinate per accogliere i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, spazi per la sosta dei veicoli e per il verde.</p> <p>Per ulteriori prescrizioni e limitazioni si rimanda all'allegato n. 27 Certificato di Destinazione Urbanistica.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Costituzione vincolo di inedificabilità del 05/03/1991 a favore part. ex 4 (ora 375 e 380) del fg 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN). V. Allegato n. 28

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380

Descrizione Lotto 1:

**Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1**  
**Uffici e studi privati [A10] di cui al punto B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2**  
**Terreni di cui al punto C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380**

L'abitazione (categoria A/7 - Abitazione in villini) e gli uffici (categoria A/10) oggetto di esecuzione immobiliare sono situati in Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) – Frazione Rauscedo – Via P. Zorutti n. 10 e fanno parte di un unico edificio, posto all'interno di un'ampia area di pertinenza destinata a giardino. Il fabbricato è identificato in Catasto dai subalterni 1 e 2 della particella n. 375 nel foglio 21, mentre l'area di pertinenza comprende le particelle n. 380 del foglio 21 (di 4.480 m<sup>2</sup> catastali) e n. 276 del foglio 20 (di 1.800 m<sup>2</sup> catastali).

Si osserva che, tra le particelle 375-380 del foglio 21 e la 276 del foglio 20, si trovano anche le particelle 45 del foglio 20 e 214 del foglio 21, escluse dal pignoramento, ma che di fatto costituiscono parte integrante del giardino di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

L'accesso al compendio esecutato è agevole e potrebbe avvenire direttamente dalla strada comunale asfaltata Via P. Zorutti, attraverso un cancello in rete metallica e tubolare d'acciaio posto sul lato ovest dell'area di pertinenza della proprietà; tuttavia, da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, questo accesso non sembra attualmente utilizzato. L'accesso principale alla proprietà avviene invece mediante una stradina privata, laterale di Via P. Zorutti, attraverso un ampio cancello metallico scorrevole, il quale però ricade sulla particella 291 del foglio 21, esclusa dalla presente procedura esecutiva; su tale particella insiste

una parte dei fabbricati utilizzati dalla limitrofa azienda [REDACTED]. Nell'estratto di mappa catastale si osserva la rappresentazione grafica di una servitù di passaggio che, di fatto, corrisponde alla stradina privata di cui sopra, la quale è utilizzata anche dai proprietari delle particelle limitrofe. Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un edificio di pregio, con finiture di buona qualità, posto all'interno di un ampio giardino che, oltre all'area della particella su cui insiste, la n. 375 del foglio 21, comprende anche quella delle particelle n. 380 del foglio 21 e n. 276 del foglio 20. Come già sopra specificato, attualmente non risultano ancora pignorate le due particelle poste al limite di adiacenza dei fogli 20 e 21, cioè il mappale 45 del foglio 20 e il mappale 214 del foglio 21. Di fatto, queste due particelle costituiscono parte integrante del giardino di cui trattasi e dividono il compendio pignorato, separando da esso la particella pignorata 276 del foglio 20. Il giardino, costituito da un ampio prato polifita con diverse essenze arbustive, arboree latifoglie decidue e conifere sempreverdi, è recintato da rete metallica plastificata con pali in legno e da alcune siepi perimetrali.

Secondo quanto indicato nelle relazioni tecniche di progetto, l'edificio che insiste sulla particella 375 presenta struttura muraria portante in cemento armato con fondazioni continue armate, solai latero cementizi di tipo *Omnia Bausta*, utilizzati anche per la copertura, con manto in tegole portoghesi. L'isolamento termico delle pareti perimetrali è realizzato con uno strato di poliuretano espanso e una parete in laterizio; quello delle strutture orizzontali con uno strato di vermiculite impastata; l'intonaco è a tre strati per la parte interna ed esterna, con aggiunta di finitura tipo stucco. I serramenti sono costituiti da ante in legno con vetrocamera, ante d'oscuro interne in legno laccato bianco, con inferriate esterne al piano terra; le porte sono prevalentemente in legno laccato bianco. Le pavimentazioni al piano terra sono realizzate in legno nella sala riunioni, in piastrelle di gres nella centrale termica, in graniglia di marmo per tutti gli altri locali tranne il bagno, dove si trovano piastrelle in gres e rivestimento di pareti in ceramica. Al primo piano le pavimentazioni sono realizzate in parquet di legno nel vano uso soggiorno-pranzo, nelle tre camere, nel disimpegno e nel bagno più ampio; i pavimenti della cucina e delle terrazze sono in graniglia di marmo, quelli del secondo bagno in piastrelle di ceramica. Le scale sono pavimentate in legno con ringhiera in ferro battuto. L'impianto elettrico è interamente realizzato sottotraccia con quadro generale, interruttori, prese di corrente, dispositivi di sezionamento, interruttori automatici differenziali; come risulta dal certificato di collaudo (v. allegato 39), l'impianto elettrico è realizzato a norma delle vigenti disposizioni di sicurezza, con idonea messa a terra. Anche l'impianto idrotermico sanitario è realizzato interamente sottotraccia, con caldaia a condensazione alimentata a GPL e radiatori metallici tubolari; sono presenti anche quattro climatizzatori alimentati dalla rete elettrica. Agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti ai sensi della ex Legge 46/1990.

Come già accennato, il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari, di cui il subalterno 1 corrisponde alla parte abitativa privata ed è allocato prevalentemente al primo piano, con ampia soffitta al secondo piano, mentre nel subalterno 2, che comprende anche una cantina nel piano interrato, si trovano gli uffici con servizi e sala riunioni interamente situati al piano terra. La collocazione e l'utilizzo dei rispettivi vani al piano terra è articolata e interconnessa, dove l'ingresso principale posto a sud ovest è allibrato al subalterno 1 dell'abitazione, dà accesso anche a tutti gli uffici e alle stanze di rappresentanza dell'attività vivaistica viticola svolta dall'esecutato. D'altra parte, il vano della centrale termica, accatastato al sub 1, è accessibile solo attraversando il corridoio e l'antibagno appartenenti al sub 2. In posizione nord ovest si trova un'ampia tettoia, rappresentata nella planimetria del sub 1, dalla quale si può accedere direttamente alla spaziosa sala riunioni e da questa all'ufficio dell'ala nord ovest, mentre l'accesso agli altri uffici del piano terra, posti a nord est, può avvenire solo attraversando l'ingresso con ampio disimpegno appartenente al sub1. All'interno dell'abitazione di cui al subalterno 1, al piano terra, si trovano l'ingresso principale di cui sopra, dal quale si accede ai locali ad uso taverna con cucinino e a un ampio disimpegno con vano scale che conduce ai piani superiori, oltre a un piccolo ripostiglio, al vano centrale termica e ai locali del subalterno 2. Al primo piano dell'abitazione, si trova un ampio vano ad uso soggiorno-pranzo, una cucina con ripostiglio, una stanza TV, due bagni completi, tre camere, guardaroba, ripostiglio, disimpegno, due terrazze, di cui una a veranda, nonché le scale che conducono al piano secondo. Su quest'ultimo piano del fabbricato si trova un'ampia soffitta al grezzo, che occupa l'intera superficie, senza pareti divisorie. Infine, al piano interrato si trova un vano uso cantina da cui si può poi accedere, con qualche difficoltà, a una serie di vani strutturali non abitabili, tombati al di sotto del piano terra sull'intera superficie dell'edificio, esclusa quella occupata dalla cantina.

L'originaria data di inizio costruzione dell'edificio risale al 1991, a seguito di concessione edilizia n. 09/91 rilasciata dal Comune di San Giorgio della Richinvelda per la costruzione di fabbricato rurale d'abitazione. Successivamente, è seguita una variante nel 1992, mentre l'ultimazione dei lavori è stata segnalata nel 1995. La costruzione di garage e serra, in ampliamento dell'abitazione esistente, è stata progettata ma realizzata solo in parte e in modo difforme dal progetto. Si osserva che agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda non è presente il certificato di abitabilità/agibilità. Come meglio precisato nella parte relativa alla conformità edilizia, l'amministrazione comunale, relativamente alla richiesta di abitabilità dell'immobile in esame, ritiene che in questo caso non possa essersi formato il silenzio assenso, a causa di carenza documentale. Per maggiori dettagli sulle pratiche edilizie vedasi la relativa sezione della presente relazione.

Per quanto riguarda le particelle 276 del foglio 20 e 380 del foglio 21, come già riportato in precedenza, esse fanno parte del giardino di pertinenza dell'edificio particelle 375 sub 1 e sub 2.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giorgio della Richinvelda, esse ricadono in:

- Fg. 20, ml.e 276: Zona E.6.1 - Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) - Viabilità (porzione). Il mappale in oggetto è inoltre soggetto ai seguenti vincoli: Fascia di rispetto viabilità (porzione) e Servitù di scolo /opere idrauliche, su un lato;
- Fg. 21, ml.e 380: Zona B.3 - Zone residenziali estensive (porzione) - Zona E.6.1 - Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) - Viabilità (porzione). Il mappale in oggetto è inoltre soggetto ai seguenti vincoli: Servitù di scolo /opere idrauliche, su un lato.

Per quanto riguarda le ulteriori prescrizioni e limitazioni si rimanda all'allegato n. 27 Certificato di Destinazione Urbanistica.

- V. Allegato n°3-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 21 p 375 sub 1
- V. Allegato n°4-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 21 p 375 sub 2
- V. Allegato n°6-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 20 p 276
- V. Allegato n°7-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 21 p 380
- V. Allegato n°9-Estratto mappa-S.Giorgio dR (PN) fg 21 pp 375-380
- V. Allegato n°10-Estratto mappa-S.Giorgio dR (PN) fg 20 p 276
- V. Allegato n°14-Planimetria S.Giorgio dR (PN)-fg 21 p 375 sub 1
- V. Allegato n°15-Planimetria S.Giorgio dR (PN)-fg 21 p 375 sub 2
- V. Allegato n°18-Verbale sopralluogo 05-03-2024
- V. Allegato n°22-Localizzazione GIS Lotto 1
- V. Allegato n°27-CDU San Giorgio Della Richinvelda
- V. Allegato n°39-Certificato collaudo imp elettrico 22-12-1997
- V. Allegato n°49-Fotografie Lotto 1 - parte prima
- V. Allegato n°50-Fotografie Lotto 1 - parte seconda
- V. Allegato n°51-Fotografie Lotto 1 - parte terza

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 577

È posto al piano: T-1-2

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Area scoperta part. 375 stima quota sub 1 valore € 20.000,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione A/7 Ingresso-Taverna-Cucina-Rip. PT	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 1.200,00
Abitazione A/7 Centrale termica PT	sup reale lorda	0,25	1,50	€ 1.200,00
Abitazione A/7 Tettoia esterna PT	sup reale lorda	1,00	72,00	€ 400,00
Abitazione A/7 Soggiorno-Cucina-Camere-Bagni-Guardaroba-Stanza TV P1	sup reale lorda	1,00	192,00	€ 1.200,00
Abitazione A/7 Terrazza - Veranda P1	sup reale lorda	0,50	7,50	€ 1.200,00
Abitazione A/7 Soffitta P2	sup reale lorda	0,25	51,75	€ 1.200,00
<b>409,75</b>				

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2**

V. descrizione Lotto 1 - Corpo A

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **151**

È posto al piano: S1-T

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Area scoperta part. 375 stima quota sub 2 valore € 10.000,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Uffici part. 375 sub 2 PIANO TERRA (Ala ovest)	sup reale lorda	1,00	80,00	€ 1.200,00
Uffici part. 375 sub 2 PIANO TERRA (Ala est)	sup reale lorda	1,00	36,00	€ 1.200,00
Cantina part. 375 sub 2 PIANO S1	sup reale lorda	0,25	8,75	€ 1.200,00
<b>124,75</b>				

Descrizione: **Terreni di cui al punto C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380**

V. descrizione Lotto 1 - Corpo A

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di ██████████ - Piena proprietà**

██████████
██████████
██████████

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **6.280**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno (giardino) part. 276 del foglio 20	Superficie catastale	1,00	1.800	€ 6,00
Terreno (giardino) part. 380 del foglio 21 - Porzione approssimativa di terreno edificabile, come da indica- zioni fornite dal Comune, ricondata nei limiti della superficie catastale.	Superficie catastale	1,00	2.662	€ 30,00

Terreno (giardino) part. 380 del foglio 21 - Porzione approssimativa di terreno agricolo e viabilità, come da indicazioni fornite dal Comune, ricondotta nei limiti della superficie catastale.	Superficie catastale	1,00	1.818	€ 6,00

6.280

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

#### Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

### 8.2 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff. <sup>(1)</sup>	Superficie equivalente	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione A/7 Ingresso-Taverna-Cucina-Rip. PT	superficie lorda	85	1	85	€ 1.200,00	€ 102.000,00	100%	€ 102.000,00
Abitazione A/7 Centrale termica PT	superficie lorda	6	0,25	1,5	€ 1.200,00	€ 1.800,00	100%	€ 1.800,00
Abitazione A/7 Tettoia esterna PT	superficie lorda	72	1	72	€ 400,00	€ 28.800,00	100%	€ 28.800,00
Abitazione A/7 Soggiorno-Cucina-Camere-Bagni-Guardaroba-Stanza TV P1	superficie lorda	192	1	192	€ 1.200,00	€ 230.400,00	100%	€ 230.400,00
Abitazione A/7 Terrazza - Veranda P1	superficie lorda	15	0,5	7,5	€ 1.200,00	€ 9.000,00	100%	€ 9.000,00
Abitazione A/7 Soffitta P2	superficie lorda	207	0,25	51,75	€ 1.200,00	€ 62.100,00	100%	€ 62.100,00
Area scoperta part. 375	sup esterna lorda							€ 20.000,00
Totale		577		409,75	€ 454.100,00			

Note:

(1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione.

**B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2. Uffici e studi privati [A10]**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff. <sup>(1)</sup>	Superficie equivalente	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Uffici A/10 PIANO TERRA (Ala ovest)	superficie lorda	80	1	80	€ 1.200,00	€ 96.000,00	100%	€ 96.000,00
Uffici A/10 PIANO TERRA (Ala est)	superficie lorda	36	1	36	€ 1.200,00	€ 43.200,00	100%	€ 43.200,00
Cantina PIANO S1	superficie lorda	35	0,25	8,75	€ 1.200,00	€ 10.500,00	100%	€ 10.500,00
Area scoperta part. 375	sup esterna lorda							€ 10.000,00
Totale		151		124,75	€ 159.700,00			

Note:

(1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione.

**C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380.**

Comune	Foglio	Particella	Superf cat. m <sup>2</sup>	Uso suolo reale	Valore m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
San Giorgio della Richinveda (PN)	20	276	1800	prato arborato	€ 6,00	€ 10.800,00	100%	€ 10.800,00
San Giorgio della Richinveda (PN)	21	380 (1)	2662	prato arborato	€ 30,00	€ 79.860,00	100%	€ 79.860,00
San Giorgio della Richinveda (PN)	21	380 (2)	1818	prato arborato	€ 6,00	€ 10.908,00	100%	€ 10.908,00
Totale			6280			€ 101.568,00		€ 101.568,00

(1) Porzione approssimativa di terreno edificabile, come da indicazioni fornite dal Comune, ricondotta nei limiti della superficie catastale.

(2) Porzione approssimativa di terreno agricolo e viabilità, come da indicazioni fornite dal Comune, ricondotta nei limiti della superficie catastale.

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione (A/7) foglio 21 part. 375 sub 1	Abitazione in villini [A7]	409,75	€ 454.100,00	€ 454.100,00
B - Uffici (A/10) foglio 21 part. 375 sub 2	Uffici e studi privati [A10]	124,75	€ 159.700,00	€ 159.700,00
C - Terreni foglio 20 part. 276 e foglio 21 part. 380	Terreno agricolo ed edificabile	6.280,00	€ 101.568,00	€ 101.568,00
Totale			€ 715.368,00	

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 107.305,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.200,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 603.863,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 600.000,00

(Occupato dal creditore procedente e dalla sua famiglia, considerato "libero" a fini della procedura).



Beni in **Aviano (PN)**  
Località/Frazione **Piancavallo**  
Via R. Granzotto n. 24

**Lotto: 002**



E.I. 102/2023 - LOTTO 2 – Aviano (PN) Sez. A foglio 2 particella 905 - Località Piancavallo - Via R. Granzotto n.24 - Localizzazione del fabbricato pignorato, da Eagle F.V.G.



Lotto 2 – 15/03/2024 – Comune di Aviano (PN) – Via R. Granzotto, 24 – Sez. A - foglio 2 m.le 905 – Veduta esterna, da posizione ovest, dell’abitazione pignorata (individuata da linea e freccia rossa), facente parte di una bifamiliare. Si nota la scalinata di accesso all’abitazione e l’ingresso al garage sub 2 (freccia gialla).



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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

## 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/2) sez. A foglio 2 part. 905 sub 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in località Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno.

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 905, subalterno 1, indirizzo Località Piancavallo-Via R. Granzotto n.24, piano S1-T-1-2, Comune Aviano (PN) sez.A, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 114 m<sup>2</sup>, rendita € 582,31

#### Derivante da:

- VARIAZIONE del 06/07/2004 Pratica n. PN0090428 in atti dal 06/07/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6122.1/2004) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/07/2004, prot. n. PN0090428;
- Atto del 22/07/2004 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 51656 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8686.1/2004 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 03/08/2004;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2005 Pratica n. PN0081869 in atti dal 30/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5284.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita validati; - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 905 confina con la particella 397, Via R. Granzotto, del foglio 2 di Aviano (PN) sez. A.

Note: Dati di superficie: Totale: 114 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 106 m<sup>2</sup>

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità di seguito specificate:

- Al piano scantinato dell'abitazione il locale indicato in progetto come centrale termica in realtà viene utilizzato come ripostiglio, mentre la caldaia per il riscaldamento dell'edificio è stata posta nella terrazza est al primo piano dell'edificio.
- Al piano scantinato il ripostiglio posto a ovest, sanato nel 1992 (v. allegato n. 44), risulta in realtà di lunghezza maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.
- Al piano terra manca la rappresentazione della cucina (angolo cottura), in effetti presente nello stato di fatto.
- Al piano primo, la finestra del bagno in realtà risulta posta in posizione diversa (traslata), oltre

ad avere maggiore ampiezza rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. -Al piano secondo, il vano indicato come soffitta si presenta rifinito come mansarda, anche se l'abitabilità è limitata dall'altezza; le finestre della soffitta risultano in posizione diversa (traslata) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo della rendita catastale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 905, subalterno 2, indirizzo Località Piancavallo-Via R. Granzotto n.24, piano S1, Comune Aviano (PN) sez.A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie 24 m<sup>2</sup>, rendita € 61,97

Derivante da:

- VARIAZIONE del 06/07/2004 Pratica n. PN0090428 in atti dal 06/07/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6122.1/2004) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/07/2004, prot. n. PN0090428;
- Atto del 22/07/2004 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 51656 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8686.1/2004 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 03/08/2004;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2005 Pratica n. PN0081869 in atti dal 30/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5284.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita validati;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 905 confina con la particella 394, Via R. Granzotto, del foglio 2 di Aviano (PN) sez. A.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità di seguito specificate:

- Al piano scantinato sul lato est, è stata edificata una porzione di parete per collocare la porta di accesso tra il garage, subalterno 2, e il disimpegno di cui al sub 1, non presente nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo della rendita catastale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### 10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Turistica periferica

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Esercizi commerciali, impianti sportivi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschi e pascoli

**Importanti centri limitrofi:** Aviano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Via delle Malghe, Faggeta di Piancavallo, Venezia delle nevi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale.

#### 11.STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione (A/2) sez. A foglio 2 part. 905 sub 1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN), Via R. Granzotto n. 24**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Nota: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024 ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone.

**Identificativo corpo: B - Garage (C/6) sez. A foglio 2 part. 905 sub 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aviano (PN), Via R. Granzotto n. 24**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Nota: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024 ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone.

#### 12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da diritto di credito a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza di Padova (PD) in data 29/12/2020 al n. 38748/20850, iscritta a Pordenone in data 15/01/2021 ai nn. 116/671.

Note: [REDACTED]

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da provvedimento [REDACTED]

del 31/08/2022, a rogito di [REDACTED] in data 31/08/2022 ai nn. 1838/9122, iscritta a Pordenone in data 01/09/2022 ai nn. 13259/2366.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/05/2023 ai nn. 1090, trascritto a Pordenone in data 07/06/2023 ai nn. 7993/6225.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 24/04/2024, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati del Lotto 2, successive a quella del verbale di pignoramento del 19/05/2023 rep. n. 1090.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN), Via R. Granzotto n. 24**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** V. Allegato n.21 - APE Aviano-Piancavallo e ricevuta.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non risulta

**Identificativo corpo:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aviano (PN), Via R. Granzotto n. 24**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non risulta

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietà ½, [REDACTED] - proprietà ½, **proprietari ante ventennio al 22/07/2004.** In forza di atto di divisione.

Note: In forza di atto di divisione del 05/11/1982 rep. n. 45391 a rogito Notaio dott. Diomede di Pordenone, trascritto a Pordenone il 17/11/1982 ai nn. 190656/8652.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà 1/1 **dal 22/07/2004 al 22/07/2004.** In forza di Permuta.

Note: In forza di atto di permuta del 22/07/2004 rep. n. 51654 a rogito Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone il 28/07/2004 ai nn. 12579/8369.

Nota: contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà 1/1 **dal 22/07/2004 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di compravendita del 22/07/2004 rep. n. 51656 a rogito Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, trascritto a Pordenone il 02/08/2004 ai nn. 13012/8686. V. allegato n°26.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**15. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Numero pratica: 69/1981

Intestazione: Comune di Aviano (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n 53/1981

Per lavori: Costruzione di due case di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1981 al n. di prot. 1850

NOTE: V. All.42-Concessione Edilizia 53-1981 prot 1850 del 20-05-1981

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Relazione e verbale di collaudo

Per lavori: Nuova costruzione di abitazione bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1983 al n. di prot.

NOTE: V. All.43-Relazione e verbale collaudo 25-07-1983

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Numero pratica: 522

Intestazione: Comune di Aviano (PN)

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Condonò edilizio

Per lavori: Costruzione di abitazione bifamiliare

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot. 5955/86

NOTE: V.All.44-Sanatoria opere ed.abusive prot 5955-86 del 28-10-1992

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Numero pratica: 69/81

Intestazione: Comune di Aviano (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: Costruzione di abitazione bifamiliare

Oggetto: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 07/02/1995 al n. di prot. 7185/86

NOTE: V. All.45-Autorizzazione abitabilità prot 7185-86 del 07-02-1995

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: Dichiarazione inizio lavori

Per lavori: Installazione di un serbatoio GPL interrato

Presentazione in data 27/09/2004 al n. di prot. 26731

NOTE: V. All.46-Denuncia inizio attività prot 26731 del 27-09-2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Dichiarazione inizio lavori

Per lavori: Installazione di un serbatoio GPL interrato

Presentazione in data 27/09/2004 al n. di prot. 26731

NOTE: V. All.47-Progetto serbatoio gpl relaz.tecnica prot 26731-27-09-04

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Piancavallo, Via R. Granzotto n. 24**

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Prevenzione incendi. Dichiarazione conformità impianto di riscaldamento e adduzione GPL.

Per lavori: Installazione impianto di riscaldamento e di adduzione gas GPL

Presentazione in data 31/12/2010 al n. di prot.

NOTE: V. All.48-Dichiarazione conformità del 31-12-2010

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1 e B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

## 15.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

È stato effettuato il confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di Aviano il 20/05/1981, pratica n. 69 – concessione n. 53/81 (v. allegato n. 42), e con la successiva sanatoria di opere abusive accordata dal Comune di Aviano il 28/10/1992 con prot. 5955/86 pratica 522 (v. allegato n. 44). Per quest'ultima pratica si osserva che agli atti del Comune di Aviano, in sostituzione delle tavole di progetto sono allegate le planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare:

- Al piano scantinato dell'abitazione il locale indicato in progetto come centrale termica in realtà viene utilizzato come ripostiglio, mentre la caldaia per il riscaldamento dell'edificio è stata posta nella terrazza est al primo piano dell'edificio.
- Al piano scantinato il ripostiglio posto a ovest, sanato nel 1992, risulta in realtà di lunghezza inferiore rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie allegate alla stessa sanatoria.
- Al piano terra, nelle planimetrie allegate alla sanatoria del 1992, manca la rappresentazione della cucina (angolo cottura), in effetti presente nello stato di fatto.
- Al piano primo, la finestra del bagno in realtà risulta posta in posizione diversa (traslata), oltre ad avere maggiore ampiezza rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate alla stessa sanatoria suddetta.
- Al piano secondo, il vano indicato come soffitta si presenta rifinito come mansarda, anche se l'abitabilità è limitata dall'altezza; le finestre della soffitta risultano in posizione diversa (traslata) rispetto alle planimetrie allegate alla sanatoria del 1992.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica per attività edilizia in sanatoria, asseverata da professionista abilitato.

Spese tecniche di pratica: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

È stato effettuato il confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di Aviano il 20/05/1981, pratica n. 69 – concessione n. 53/81 (v. allegato n. 42), e con la successiva sanatoria di opere abusive accordata dal Comune di Aviano il 28/10/1992 con prot. 5955/86 pratica 522 (v. allegato n. 44). Per quest'ultima pratica si osserva che agli atti del Comune di Aviano, in sostituzione delle tavole di progetto sono allegate le planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare:

- Al piano scantinato sul lato est, è stata edificata una porzione di parete per collocare la porta di accesso tra il garage, subalterno 2, e il disimpegno di cui al sub 1, non presente nelle planimetrie allegate alla sanatoria del 1992.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica per attività edilizia in sanatoria, asseverata da professionista abilitato.

Spese tecniche di pratica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

## **15.2 Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2

Descrizione Lotto 2:

**Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione (A/2) sez. A foglio 2 part. 905 sub 1**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Garage (C/6) sez. A foglio 2 part. 905 sub 2**

Il lotto 2 è situato in Comune di Aviano (PN), località Piancavallo, in via R. Granzotto al civico n. 24, iden-

tificato al Catasto dei fabbricati dai subalterni 1 e 2 della particella 905 nella sezione A del foglio 2; l'area catastale complessiva sulla quale insiste il fabbricato è di m<sup>2</sup> 560 (Ente Urbano). Il subalterno 1, della superficie catastale di m<sup>2</sup> 114, è costituito da una abitazione (Cat. A/2), edificata nel 1983, corrispondente alla porzione sud-ovest di un edificio bifamiliare. L'abitazione si eleva su tre piani (piano terra, primo piano e soffitta) e comprende anche alcuni vani al piano scantinato. Il subalterno 2, della superficie catastale di m<sup>2</sup> 24, è costituito dal garage (Cat. C/6), situato al piano scantinato del medesimo complesso abitativo. L'area scoperta esterna della particella 905, di pertinenza all'abitazione pignorata, è destinata a giardino, innevato al momento del sopralluogo, con presenza di alcuni arbusti e alberi di faggio. Giungendo da Piancavallo, attraverso la località Collalto, l'accesso al civico 24 – sub 1 e 2 del mappale 905, avviene dalla strada comunale asfaltata via R. Granzotto, sul fronte ovest dell'abitazione ed è diretto, in quanto privo di cancelli o recinzioni che ne delimitino la proprietà.

Secondo quanto indicato nella Relazione e nel Verbale di Collaudo, le fondazioni sono di tipo continuo in cemento armato e le strutture portanti sono realizzate in getti di cemento armato dello spessore di cm 20; il primo solaio è del tipo a piastra, il secondo e il terzo sono realizzati in latero-cemento, mentre il solaio di copertura è in legno. Il tetto dell'abitazione, con struttura realizzata in travatura lignea e copertura in lamiera verniciata, è costituito da una falda posta sui muri laterali e di spina e presenta un'inclinazione di 45 gradi a partire dallo sporto laterale del primo piano. Tutte le murature laterali, di spina e di sostegno delle scale sono realizzate in cemento armato compresso. Le pavimentazioni del soggiorno, della cucina al piano terra, delle camere, del disimpegno al primo piano e della soffitta sono realizzate in tavolato in legno, mentre al piano scantinato e nel bagno del primo piano i pavimenti sono in gres. I vani scale interni all'abitazione sono interamente rivestiti in legno, come anche i battiscopa; nel bagno al piano scantinato e in quello al primo piano, le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti sud ed ovest del soggiorno sono rivestite in tavolato di legno, mentre la parete dedicata alla cucina è rivestita con piastrelle in ceramica; il soffitto, invece, è in legno con travatura a vista. Le pareti e il soffitto delle camere e del disimpegno presenti al primo piano sono interamente rivestite con perline in legno, come le pareti della soffitta, con travi a vista. I serramenti interni ed esterni all'abitazione sono realizzati in legno e vetrocamera, in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Le porte interne ed esterne sono realizzate interamente in legno, come le ringhiere delle terrazze, che però si trovano in carenti condizioni di manutenzione; la pavimentazione delle terrazze è rivestita di piastrelle in porfido. Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono presenti e appaiono funzionanti; agli atti del Comune di Aviano è depositata la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e adduzione del gas GPL ma non è presente quella relativa all'impianto elettrico. Per la climatizzazione invernale dell'intera abitazione, è presente una caldaia, posizionata esternamente nella terrazza del primo piano, protetta da una struttura in legno e alimentata da un serbatoio di GPL interrato. Nelle camere, in soffitta, in soggiorno e nei bagni vi sono elementi radianti metallici tubolari; inoltre, è presente un caminetto a legna nel soggiorno al piano terra.

L'accesso all'interno dell'abitazione avviene da posizione ovest, tramite una scalinata esterna con ringhiera in legno e gradini in cemento armato, che congiunge il vialetto d'ingresso, in mattonelle, con la terrazza del piano terra, dove si trova il portoncino d'ingresso. All'interno dell'abitazione, il piano terra è costituito da un unico ampio vano open-space adibito a soggiorno con salotto, sala da pranzo e cucina disposta nella parete est; al centro, addossato alla parete del vano scale, è presente un caminetto con chiusura in vetro. L'accesso al primo piano avviene per mezzo del vano scale presente di fronte alla cucina, delimitato da una porta in legno. Il primo piano dell'abitazione è costituito da un disimpegno, da un bagno dotato di sanitari con vano doccia e da due camere. La camera esposta ad ovest è dotata in un'ampia finestra che volge sulla terrazza ovest, accessibile dal disimpegno, mentre dalla camera esposta ad est si può accedere direttamente, tramite una porta, alla terrazza est. Vista l'inclinazione del tetto, l'altezza minima delle camere è di mt 1,45, quella massima è di mt 2,45. Adiacente al bagno, è presente la porta di accesso al vano scale che conduce alla soffitta mansardata, di forma rettangolare, dotata di due finestre, una ad esposizione est e una ad ovest. L'altezza minima della soffitta è di mt 0,40, mentre l'altezza massima è di mt 2,55, in corrispondenza del colmo centrale del tetto. Ritornando al piano terra, di fronte al portoncino d'ingresso è presente la porta di accesso al vano scale che conduce al piano scantinato, costituito dal disimpegno, da un piccolo bagno dotato di wc e lavabo, da un vano indicato in planimetria catastale come centrale termica e da un ripostiglio, accessibili da una porta esterna dell'abitazione, adiacente al garage. L'accesso al disimpegno e al bagno dello scantinato, può avvenire dal vano scale interno di collegamento al piano terra



dell'abitazione, oppure attraverso il portone di accesso al garage. Si osserva che il vano indicato in planimetria catastale come centrale termica, in realtà è utilizzato come ripostiglio.

Nel complesso, l'abitazione si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione al suo interno, mentre all'esterno si riscontra una carente manutenzione delle strutture e delle finiture in legno. Il garage, identificato dal subalterno 2 della particella 905, è presente al piano scantinato dell'edificio e l'accesso, agevolato dalla presenza di uno scivolo in cemento collegato al vialetto d'ingresso della proprietà, avviene dal lato ovest dell'abitazione, per mezzo di un portone in lamiera ad apertura manuale. Il locale permette di accedere anche all'abitazione, per mezzo di una porta che conduce direttamente al disimpegno dello scantinato. L'interno del garage si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione rivestita in piastrelle di gres e illuminazione con lampade a neon.

V. Allegato n°1-Visura storica Aviano (PN) sezA fg 2 p 905 sub 1  
 V. Allegato n° 2-Visura storica Aviano (PN) sezA fg 2 p 905 sub 2  
 V. Allegato n° 8-Estratto mappa-Aviano (PN)-sez A- fg 2 p 905  
 V. Allegato n° 12-Planimetria Aviano (PN)-sez.A fg 2 p 905 sub 1  
 V. Allegato n° 13-Planimetria Aviano (PN)-sez.A fg 2 p 905 sub 2  
 V. Allegato n° 19-Verbale sopralluogo 15-03-2024  
 V. Allegato n°23-Localizzazione GIS Lotto 2  
 V. Allegato n°43-Relazione e verbale collaudo 25-07-1983  
 V. Allegato n°52-Fotografie Lotto 2

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **207**

È posta al piano: S1-T -1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 24.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area scoperta particella 905 stima valore € 10.000,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione A/2 Ripostigli Bagno Scantinato	sup reale lorda	0,50	11,00	€ 1.300,00
Abitazione A/2 Soggiorno Cucina PT	sup reale lorda	1,00	40,00	€ 1.300,00

Abitazione A/2 Terrazza PT	sup reale lorda	0,25	10,50	€ 1.300,00
Abitazione A/2 Camere Bagno P1	sup reale lorda	1,00	40,00	€ 1.300,00
Abitazione A/2 Terrazze P1	sup reale lorda	0,25	4,50	€ 1.300,00
Abitazione A/2 Mansarda P2	sup reale lorda	0,60	27,00	€ 1.300,00

133,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2**

V. descrizione Lotto 2 - Corpo A

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **24**

È posto al piano: S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 24.

L'autorimessa è composta da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa part.905 sub 2 PIANO S1	sup reale lorda	0,80	19,20	€ 900,00

19,20

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**Elenco fonti:**

Altre fonti di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

**16.2 Valutazione corpi:****A - Abitazione (A/2) sez. A foglio 2 part. 905 sub 1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff. <sup>(1)</sup>	Superficie equivalente	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione A/2	superficie lorda	22	0,5	11	€ 1.300,00	€ 14.300,00	100%	€ 14.300,00
Ripostigli Bagno Scantinato	superficie lorda	40	1	40	€ 1.300,00	€ 52.000,00	100%	€ 52.000,00
Soggiorno Cucina PT	superficie lorda	42	0,25	10,5	€ 1.300,00	€ 13.650,00	100%	€ 13.650,00
Abitazione A/2 Terrazza PT	superficie lorda	40	1	40	€ 1.300,00	€ 52.000,00	100%	€ 52.000,00
Abitazione A/2 Camere Bagno P1	superficie lorda	18	0,25	4,5	€ 1.300,00	€ 5.850,00	100%	€ 5.850,00
Abitazione A/2 Terrazze P1	superficie lorda	45	0,6	27	€ 1.300,00	€ 35.100,00	100%	€ 35.100,00
Abitazione A/2 Mansarda P2	sup esterna lorda							€ 10.000,00
Area scoperta		207		133				
Totale								

Note:

(1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione.

**B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff. <sup>(1)</sup>	Superficie equivalente	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Autorimessa C/6 PIANO S1	superficie lorda	24	0,8	19,2	€ 900,00	€ 17.280,00	100%	€ 17.280,00

Note:

(1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione.

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione (A/2) sez.A foglio 2 part. 905 sub 1	Abitazione di tipo civile [A2]	133,00	€ 182.900,00	€ 182.900,00
B - Garage (C/6) sez.A foglio 2 part. 905 sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,20	€ 17.280,00	€ 17.280,00
			Totale	€ 200.180,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 30.027,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 166.153,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 165.000,00**

(Occupato dal creditore procedente e dalla sua famiglia, considerato "libero" a fini della procedura).



Beni in **Arba (PN)**

Località/Frazione

Via Don A. Cicuto

**Lotto: 003**



E.I. 102/2023 - LOTTO 3 – Arba (PN) Sez. A - foglio 3 particella 260 - Localizzazione del terreno pignorato, da Eagle FVG.



Lotto 3 – 05/03/2024 – Comune di Arba (PN) – Sez. A del foglio 3 particella 260 – Particolare della copertura arborea e della vegetazione infestante nell'interno del terreno pignorato.

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

## 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260.**

**Terreno agricolo sito in Via Don A. Cicuto**

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Arba (PN) sez. A, foglio 3, particella 260, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2.730 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 16,21, reddito agrario: € 10,57

#### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 21/09/1987 Pubblico ufficiale CESARE MARZONA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 94077 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione n. 1681 registrato in data 01/12/1987 - Voltura n. 69888 in atti dal 15/05/1990;
- Atto del 06/09/1988 Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Repertorio n. 99670 Registrazione n. 1056 registrato in data 19/09/1988 - Voltura n. 669388 in atti dal 15/05/1990.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 260 confina con la particella 259 del foglio 3 sez. A, con la particella 349 del foglio 4 sez. A, con la particella 261 del foglio 3 sez A e con l'area parcheggio "Molinat" (contigua a Via Don A. Cicuto), del Comune di Arba (PN).

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata (seminativo anziché bosco).

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare Lotto 3: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 260 del foglio 3, Sez. A Comune di Arba (PN)  
aggiornamento catastale DOCTE: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 18.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** Agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole, residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Maniago.

**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente Colvera, Fiume Meduna, Magredi di Pordenone.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Nota: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024 ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da diritto di credito a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza di Padova (PD) in data 29/12/2020 al n. 38748/20850, iscritta a Pordenone in data 15/01/2021 ai nn. 116/671.

Note: [REDACTED]

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da provvedimento [REDACTED] del 31/08/2022 a rogito di [REDACTED] in data 31/08/2022 ai nn. 1838/9122, iscritta a Pordenone in data 01/09/2022 ai nn. 13259/2366.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/05/2023 al n. 1090, trascritto a Pordenone in data 07/06/2023 ai nn. 7993/6225.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 24/04/2024, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati del Lotto 3, successive a quella del verbale di pignoramento del 19/05/2023 rep. n. 1090.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risulta

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà 1/1 **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di compravendita del 06/09/1988 rep. n. 99670 a rogito Notaio dott. Cesare Marzona di Spilimbergo, trascritto a Pordenone il 27/09/1988 ai nn. 10552/8077.

V. allegato n°58-Atto notaio Marzona rep. n. 99670 del 06-09-1988.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Non risultano.

**23.1 Conformità edilizia:**

**Terreno agricolo**

**23.2 Conformità urbanistica**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante generale n. 24 al Piano Regolatore Generale Comunale, in vigore dal 11.03.2021, la cui esecutività è stata confermata con introduzione di modifiche dal D.P.Reg. n. 021/Pres. del 24.02.2021.
Zona omogenea:	Zona E4.1 – aree agricole di interesse paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	<p>V. All.17-CDU Arba</p> <p>Art. 24. Zona E4.1 – aree agricole di interesse paesaggistico</p> <p>Corrisponde alle aree del territorio caratterizzate da diffusa presenza di elementi costitutivi del paesaggio agrario storico, ricca di connessioni sia per le specie degli ambienti aperti che degli ambienti boscati, grazie alla densa maglia costituita da prati, siepi, boschetti connessi ai greti del torrente Colvera e del fiume Meduna, nonché in parte all'eco topo dei Magredi di Pordenone.</p> <p>È un'area caratteristica non ancora troppo compromessa da manufatti edilizi, che conserva forti connotati di valore ambientale tali da richiedere una specifica azione di tutela paesaggistica. Non sono ammesse nuove edificazioni ma solo l'uso agricolo del suolo con l'obbligo di conservazione, ripristino e incremento dei prati stabili e degli elementi funzionali dell'agroecosistema (siepi, filari, boschetti, fasce inerbite) nonché delle aree boscate e degli elementi caratteristici del paesaggio, quali siepi alberate, fossati e capezzagne.</p> <p>Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti, nonché ampliamenti fino a mc. 200 per adeguamenti funzionali. Sono altresì consentiti gli interventi che, senza alterare i connotati natu-</p>



	<p>rali, ne favoriscano l'accessibilità e la fruizione pubblica.</p> <p>Non sono ammesse serre o allevamenti di tipo industriale.</p> <p>Procedure di attuazione</p> <p>L'attuazione è di tipo diretto. In caso di contiguità con l'area residenziale è ammessa la realizzazione di corpi accessori alla residenza (anche in assenza di titolo professionale agricolo) in applicazione e con le procedure di cui all'art. 16 delle NTA.</p> <p>Gli interventi di miglioramento agrario sono subordinati alla formazione di Piano Attuativo con procedure di valutazione ambientale, esteso all'area funzionalmente e fisicamente relazionata, i contenuti dovranno salvaguardare, per quanto possibile, e/o riproporre in aree contigue i boschetti e i filari arborei ed arbustivi tipici del paesaggio agrario. Nelle aree ZPS qualunque piano/progetto/intervento deve essere sottoposto a verifica di significatività/valutazione di incidenza secondo le modalità del DGR 1323/2014 e dovranno essere adottate tutte le misure opportune per evitare il degrado degli habitat naturali e le perturbazioni delle specie, animali e vegetali, per un congruo e dimostrato intorno.</p> <p>Indici e parametri</p> <p>Alla zona è attribuita un'edificabilità teorica rurale pari a 0,03 mc/mq sia per la residenza che per le strutture produttive aziendali, la stessa può essere utilizzata, secondo il criterio della contiguità funzionale in altre aree della medesima azienda site in zone agricole edificabili (E5).</p> <p>Per ulteriori prescrizioni e limitazioni si rimanda all'allegato n. 17 Certificato di Destinazione Urbanistica Arba.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione Lotto 3: **Terreno agricolo** di cui al punto **A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260**

Il lotto 3 è situato in Comune di Arba (PN), ed è costituito dalla particella catastale n. 260, appartenente al foglio 3, sezione A del Catasto terreni. L'appezzamento, di forma rettangolare e la cui superficie catastale

complessiva è di m<sup>2</sup> 2.730, si trova nelle vicinanze del cimitero, in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato di Arba. Il terreno presenta giacitura piana ed è facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli; l'accesso può avvenire dal parcheggio asfaltato Molinat, in posizione ovest, situato all'inizio della strada comunale Don A. Cicuto.

L'accesso all'interno della particella è reso difficoltoso dalla presenza di vegetazione spontanea, rovi e arbusti che si estendono su tutta la superficie interessata. Il lato sud dell'appezzamento, classificato in Catasto come seminativo di seconda classe, è delimitato, dal terreno confinante, tramite pali in cemento e in acciaio e da alcuni alberi. Il terreno pignorato non risulta dotato di impianto irriguo; al momento del sopralluogo si riscontra che l'intera superficie è completamente ricoperta da arbusti, rovi e alberi spontanei, probabilmente sviluppatasi in seguito a diversi anni di mancata coltivazione. In base alla classificazione dei suoli ERSF-FVG della Regione Friuli Venezia Giulia, il terreno in esame fa parte del contenitore pedo geografico "A" dell'alta pianura del Cellina-Meduna, in particolare nel territorio compreso tra il fiume Meduna e il torrente Colvera. Questa zona è caratterizzata da suoli prevalentemente franco limosi o franchi, con scheletro frequente o abbondante, subcalcini ed eccessivamente drenati. In particolare, l'approfondimento radicale è limitato dalla granulometria grossolana e può essere compreso fra i cm 25 e i cm 100; l'unità cartografica del terreno oggetto del presente studio è ROV2/ROV1. I suoli franco limosi di questa area sono destinati all'attività agricola, principalmente al seminativo e si prestano alla coltivazione di cereali autunno-vernini, soia, prati polifiti ed erba medica.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella 260 del foglio 3 Sez. A ricade in Zona E4.1 – aree agricole di interesse paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di elementi del paesaggio agrario storico che conserva un valore ambientale dato dalla presenza di prati, siepi e boschetti connessi ai greti del torrente Colvera e del fiume Meduna. In particolare, in questo territorio "non sono ammesse nuove edificazioni, ma solo l'uso agricolo del suolo con l'obbligo di conservazione, ripristino e incremento dei prati stabili e degli elementi funzionali dell'agroecosistema". Inoltre, nel terreno in comune di Arba ricadente in tale zona, "non sono ammesse serre o allevamenti di tipo industriale", come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Arba. Per quanto riguarda le procedure di attuazione, "dovranno essere adottate tutte le misure opportune per evitare il degrado degli habitat naturali e le perturbazioni delle specie, animali e vegetali".

Per ulteriori dettagli su limitazioni e vincoli vedasi l'allegato n°17-C.D.U. del Comune di Arba.

V. Allegato n°5-Visura storica Arba (PN) sezA fg 3 p 260

V. Allegato n°11-Estratto mappa-Arba (PN)-sez A fg 3 p 260

V. Allegato n°17-CDU Arba

V. Allegato n°18-Verbale sopralluogo 05-03-2024

V. Allegato n°24-Localizzazione GIS Lotto 3

V. Allegato n°53-Fotografie Lotto 3

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **2.730**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: insufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo part. 260 del foglio 3 sez. A	superf. esterna lorda	1,00	2.730,00	€ 1,50
2.730,00				

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

#### Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate; Atti notarili di compravendita.

### 24.2 Valutazione corpi:

#### A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260.

Comune	Foglio	Particella	Superf. cat. m <sup>2</sup>	Uso suolo reale	Valore m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Arba (PN) - Sez. A	3	260	2730	bosco	€ 1,50	€ 4.095,00	100%	€ 4.095,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agricolo sez. A foglio 3 part. 260	Terreno agricolo	2.730,00	€ 4.095,00	€ 4.095,00

### 24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 614,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 200,00

### 24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 3.280,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 3.200,00

**Allegati**

E.I.102-2023-All. 1-Visura storica Aviano (PN) sezA fg 2 p 905 sub 1  
 E.I.102-2023-All. 2-Visura storica Aviano (PN) sezA fg 2 p 905 sub 2  
 E.I.102-2023-All. 3-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 21 p 375 sub 1  
 E.I.102-2023-All. 4-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 21 p 375 sub 2  
 E.I.102-2023-All. 5-Visura storica Arba (PN) sezA fg 3 p 260  
 E.I.102-2023-All. 6-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 20 p 276  
 E.I.102-2023-All. 7-Visura storica S.Giorgio dR (PN) fg 21 p 380  
 E.I.102-2023-All. 8-Estratto mappa-Aviano (PN)-sez A- fg 2 p 905  
 E.I.102-2023-All. 9-Estratto mappa-S.Giorgio dR (PN) fg 21 pp 375-380  
 E.I.102-2023-All.10-Estratto mappa-S.Giorgio dR (PN) fg 20 p 276  
 E.I.102-2023-All.11-Estratto mappa-Arba (PN)-sez A fg 3 p 260  
 E.I.102-2023-All.12-Planimetria Aviano (PN)-sez.A fg 2 p 905 sub 1  
 E.I.102-2023-All.13-Planimetria Aviano (PN)-sez.A fg 2 p 905 sub 2  
 E.I.102-2023-All.14-Planimetria S.Giorgio dR (PN)-fg 21 p 375 sub 1  
 E.I.102-2023-All.15-Planimetria S.Giorgio dR (PN)-fg 21 p 375 sub 2  
 E.I.102-2023-All.16-Certificato matrimonio XXXXXXXXXX  
 E.I.102-2023-All.17-CDU Arba  
 E.I.102-2023-All.18-Verbale sopralluogo 05-03-2024  
 E.I.102-2023-All.19-Verbale sopralluogo 15-03-2024  
 E.I.102-2023-All.20-APE San Giorgio della Richinvelda e ricevuta  
 E.I.102-2023-All.21-APE Aviano-Piancavallo e ricevuta  
 E.I.102-2023-All.22-Localizzazione GIS Lotto 1  
 E.I.102-2023-All.23-Localizzazione GIS Lotto 2  
 E.I.102-2023-All.24-Localizzazione GIS Lotto 3  
 E.I.102-2023-All.25-Atto notaio Marzona rep. 112979 del 6-11-1990  
 E.I.102-2023-All.26-Atto notaio Gandolfi rep. 51656 del 22-07-2004  
 E.I.102-2023-All.27-CDU San Giorgio della Richinvelda  
 E.I.102-2023-All.28-Costituzione vincolo inedificabilità 05-03-1991  
 E.I.102-2023-All.29-Relazione tecnico illustrativa 18-12-1990  
 E.I.102-2023-All.30-Concessione Edilizia n.9-91 prot 6951 del 20-03-1991  
 E.I.102-2023-All.31-Denuncia opere strutturali-dep.n.10720-19-07-1991  
 E.I.102-2023-All.32-Attestato inizio lavori del 12-09-1991  
 E.I.102-2023-All.33-Richiesta variante a CE 9-91 prot 421 del 23-01-1992  
 E.I.102-2023-All.34-Concessione Edilizia n.19-92 prot 421 del 18-03-1992  
 E.I.102-2023-All.35-Relazione di progetto e tavole recinzione 04-06-1993  
 E.I.102-2023-All.36-Aut.esec.lavori edili n.15-93 prot 3232-18-06-1993  
 E.I.102-2023-All.37-Denuncia inizio lavori prot 3754 del 07-07-1993  
 E.I.102-2023-All.38-Segnalaz ultimazione lavori prot 1618 del 16-03-1995  
 E.I.102-2023-All.39-Certificato collaudo imp elettrico 22-12-1997  
 E.I.102-2023-All.40-Richiesta cert abitabilità 29-07-1998  
 E.I.102-2023-All.41-Cert regolare esecuzione e conformità 29-07-1998  
 E.I.102-2023-All.42-Concessione Edilizia 53-1981 prot 1850 del 20-05-1981  
 E.I.102-2023-All.43-Relazione e verbale collaudo 25-07-1983  
 E.I.102-2023-All.44-Sanatoria opere ed.abusive prot 5955-86 del 28-10-1992  
 E.I.102-2023-All.45-Autorizzazione abitabilità prot 7185-86 del 07-02-1995  
 E.I.102-2023-All.46-Denuncia inizio attività prot 26731 del 27-09-2004  
 E.I.102-2023-All.47-Progetto serbatoio gpl relaz.tecnica prot 26731-27-09-04  
 E.I.102-2023-All.48-Dichiarazione conformità del 31-12-2010  
 E.I.102-2023-All.49-Fotografie Lotto 1 - parte prima  
 E.I.102-2023-All.50-Fotografie Lotto 1 - parte seconda

E.I.102-2023-All.51-Fotografie Lotto 1 - parte terza  
E.I.102-2023-All.52-Fotografie Lotto 2  
E.I.102-2023-All.53-Fotografie Lotto 3  
E.I.102-2023-All.54-Permesso costruire del 01-10-2009-Pratica 09.015  
E.I.102-2023-All.55-Concessione proroga del 03-10-2013-Pratica 09.015  
E.I.102-2023-All.56-Modifica destinaz uso immobile prot 3601-11-06-2014  
E.I.102-2023-All.57-Comun.esec.parz.lavori e rich.archiviazione prat.09.015  
E.I.102-2023-All.58-Atto notaio Marzona rep. n. 99670 del 06-09-1988

Data generazione:  
13-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Luigino Spadotto**