
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedure esecutive riunite promosse da:

[REDACTED] (EI 186/2023)

[REDACTED] (EI 162/2024)

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **186/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ELISA TESCO
(precedentemente Dott.ssa ROBERTA BOLZONI)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Bene in:

AVIANO (PN)

Loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello
Via Giovanni Minzoni

Lotto 001 – unico
terreno ineditato (edificabile e agricolo)

Esperto alla stima: **Arch. Francesca Aiello**

Codice fiscale: LLAFC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Vittorio Veneto 13 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 0427-450224

Cellulare: 349-1483584

Email: **francescaaiello.arch@libero.it**

Pec: **arch.francesca.aiello@archiworldpec.it**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene:

Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona:

L'immobile pignorato afferente al lotto unico è un appezzamento di terreno inedificato sito in Aviano (PN) in area pedemontana pianeggiante ubicata tra le frazioni di Villotta di Aviano (a nord-est) e Castello di Aviano (a sud-ovest).

La zona è servita dalla strada provinciale SP 52 Aviano-Vigonovo, nel tratto tra il capoluogo di Aviano e la frazione Castello (tratto denominato via Montello), e si collega, tramite via della Roggia e via Albaredo, con l'asse viario di collegamento interregionale SP 29, via Pedemontana Occidentale nel tratto tra il centro di Aviano e l'ospedale C.R.O. - Centro di Riferimento Oncologico. Il terreno è accessibile dalla via Giovanni Minzoni, traversa di via Montello (**v. ALL. 2.1, ALL. 2.2**).

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
sezione censuaria Aviano (A516A) (PN), Sezione AVIANO, foglio 51, particella 166, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13.290,00 mq,
reddito dominicale: € 89,23; reddito agrario: € 61,77

2. Possesso

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Possesso: nella disponibilità del proprietario [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni Minzoni - loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano
Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)

Prezzo base d'asta del lotto: € 277.426,95

PREMESSA:**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE E BENE IMMOBILE PIGNORATO:**

Il presente rapporto di valutazione è relativo alle seguenti procedure esecutive riunite:

Tribunale di Pordenone - Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Elisa TESCO (precedentemente dott.ssa Roberta BOLZONI):

PROCEDURA EI 186/2023

PROCEDURA EI 162/2024

entrambe aventi ad oggetto il medesimo immobile pignorato, che costituisce un lotto unico:

terreno ineditato (edificabile e agricolo) pianeggiante, sito in Comune di Aviano (PN) tra le frazioni di Villotta di Aviano e Castello di Aviano, accessibile da via Giovanni Minzoni, identificato in Catasto Terreni al fl. 51 p.la 166, esteso 13.290,00 mq, di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

Alla procedura esecutiva EI 186/2023 promossa da [REDACTED] è stata successivamente riunita la procedura EI 162/2024 promossa da [REDACTED].

EI 186/2023:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

EI 162/2024:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

CENNI SUL LOTTO DI VENDITA E SUL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

Tenendo conto contestualmente:

della localizzazione e delle caratteristiche dell'immobile pignorato, che è un appezzamento di terreno totalmente ineditato;

delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, secondo le quali il terreno pignorato ricade per la maggior parte della superficie in zona residenziale di nuovo impianto e risulta edificabile per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale secondo un piano attuativo;

della sussistenza, negli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) di un P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "11MM", che prevede un progetto di lottizzazione, approvato e vigente dal 18.05.2022, commissionato da [REDACTED], e della sussistenza di uno schema di convenzione (non ancora sottoscritta) con il Comune di Aviano (PN) per il completamento delle opere di urbanizzazione e per la cessione di un tratto di viabilità per il collegamento alla rete viaria pubblica;

in questa sede si è formato un unico lotto di vendita il cui valore è stato stimato in termini di:

valore di trasformazione, cioè come valore che un ipotetico investitore può attribuire all'immobile dopo aver valutato ricavi e costi associati alla sua trasformazione, ovvero come differenza tra il più probabile valore di mercato che l'immobile può realizzare dopo la sua trasformazione (in complesso residenziale con verde pubblico, viabilità interna, parcheggi pubblici ed infrastrutture), ed i costi da sostenere per attuare tale trasformazione; il tutto, finanziariamente attualizzato per tener conto del tempo necessario per realizzare l'intera operazione.

SOMMARIO:

Lotto unico – corpo unico (terreno inedificato – edificabile e agricolo):	6
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	8
Identificativi catastali del corpo unico	9
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	9
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	9
3) Stato di possesso.....	10
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	11
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	13
6) Attuali e precedenti proprietari	14
7) Pratiche edilizie.....	17
7.1) Conformità edilizia.....	17
7.2) Conformità urbanistica.....	19
Descrizione del corpo unico	21
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	22
8) Valutazione complessiva del lotto.....	22
8.1) Criteri e fonti.....	22
8.2) Valutazione del corpo unico	25
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	27
ELENCO ALLEGATI	28

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano;**
Via Giovanni Minzoni

Lotto: 001 - unico - terreno ineditato (edificabile e agricolo)

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

PROCEDURA EI 186/2023:

La parte creditrice procedente [REDACTED] ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- Certificazione notarile in data 29.01.2024 (v. ALL. 8.1.1);
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15.11.2023 (v. ALL. 8.1.2);
- Ispezione ipotecaria in data 19.01.2024 da cui si evince, tra l'altro, nota di trascrizione del pignoramento in data 16.01.2024 (v. ALL. 8.1.3);
- Istanza di vendita in data 12.01.2024 (v. ALL. 8.1.4);
- Avviso ai creditori iscritti: [REDACTED] in data 17.09.2024 (v. ALL. 8.1.5);
- Atto di precetto in rinnovazione in data 14.09.2023 (v. ALL. 8.1.6);
- Titolo esecutivo e precetto (v. ALL. 8.1.7).

PROCEDURA EI 162/2024:

La parte creditrice procedente [REDACTED] ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- Certificazione notarile in data 04.11.2024 (v. ALL. 8.2.1);
- Nota di trascrizione del pignoramento in data 29.10.2024 (v. ALL. 8.2.2);
- Certificazione di trascrizione di pignoramento in data 29.10.2024 (v. ALL. 8.2.3);
- Istanza di vendita e richiesta di riunione esecuzioni in data 30.11.2024 (v. ALL. 8.2.4);
- Atto di fusione per incorporazione di [REDACTED] (v. ALL. 8.2.5).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura EI 186/2023 alla quale risulta riunita la procedura EI 162/2024, è stata integrata mediante:

➤ **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati ad ottobre 2024:**

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.5);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari confinanti (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2, ALL. 2.6.3, ALL. 2.6.4, ALL. 2.6.5, ALL. 2.6.6, ALL. 2.6.7);

➤ **acquisizione di titoli di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato:**

- titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [REDACTED] per compravendita, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
- titoli di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED] per donazione e per successione, e relative note di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio [REDACTED] per divisione, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.3);

➤ **acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:**

- ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare pignorata, aggiornate al 05.11.2024 ed al 19.01.2025 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4);
- ispezione ipotecaria relativa al soggetto esecutato, aggiornata al 05.11.2024 (v. ALL. 3.4.3);
- note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4, ALL. 3.5.5).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO**PROCEDURA EI 186/2023:**

Atto di pignoramento trascritto IL 16.01.2024 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (v. ALL. 8.1.1, ALL. 8.1.2, ALL. 8.1.3, ALL. 3.5.4);

PROCEDURA EI 162/2024:

Atto di pignoramento trascritto il 29.10.2024 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (v. ALL. 8.2.1, ALL. 8.2.2, ALL. 8.2.3, ALL. 3.5.5).

Trascrizioni di titoli di provenienza della proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto il 16.01.2024, desumibili dalle certificazioni notarili depositate in atti della procedura (v. ALL. 8.1.1, ALL. 8.2.1) e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.4, ALL. 3.5):

1) Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato all'esecutato [REDACTED] con atto di compravendita (v. ALL. 3.1):

Atto di vendita immobiliare autenticato nelle firme da Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 24.12.2020, rep. n. 519, racc. n. 380 (v. ALL. 3.1.1), trascritto a Pordenone il 21.01.2021, RG 986, RP 709 (v. ALL. 3.1.2); nel titolo si legge, tra l'altro, che la proprietà acquistata da [REDACTED] era pervenuta al venditore [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà per successione legittima del padre [REDACTED], e che le parti venditrice ed acquirente si danno atto che tale eredità non è stata espressamente accettata ed esonerano concordemente il Notaio autenticante dal procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita, compiutamente rese edotte delle conseguenze potenzialmente derivanti da tale omissione;

SI SEGNA LA MANCANZA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA, DA PARTE DI [REDACTED] DELLA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE VENDUTO ED OGGI PIGNORATO, pervenutagli per successione trascritta in data 18.05.1991 (v. ALL. 3.2.5, ALL. 3.2.5 BIS); l'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED], trascritta a Pordenone in data 07.04.2021, RG 5303, RP 3860 non è relativa all'immobile oggi pignorato (v. ALL. 3.2.6);

2) Titoli di provenienza della proprietà dell'immobile al precedente proprietario [REDACTED] per donazione (quota 1/2) e per successione (quota 1/2) (v. ALL. 3.2):

2.1) Atto di donazione (accettata) per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.12.1990, rep. n. 46.487, fasc. n. 27.455 (v. ALL. 3.2.1) trascritto a Pordenone il 11.01.1991, RG 647, RP 573 (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.4); dal titolo si desume che oggetto della donazione accettata è la quota di 1/2 della nuda proprietà dell'immobile oggi pignorato, donato dalla madre [REDACTED]; successivamente vi è stato ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 18.02.2014 (v. ALL. 8.2.1);

2.2) Dichiarazione di successione legittima in data 14.05.1991, rep. n. 17/741, in morte di [REDACTED] deceduto a Roveredo in Piano il 04.05.1990 (v. ALL. 3.2.5), trascritta a Pordenone il 18.05.1991, RG 5965, RP 4675 (v. ALL. 3.2.5 BIS); **MANCA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ**, come sopra specificato al punto 1);

3) Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile al precedente proprietario ante ventennio [REDACTED] con atto di divisione (v. ALL. 3.3):

Atto di divisione per Notaio Alberto Menazzi di Udine in data 29.12.1980, rep. n. 61210, racc. n. 15989 (v. ALL. 3.3.1), trascritto a Pordenone il 17.01.1981, RG 617, RP 582 (v. ALL. 3.3.2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo).

Residenziale, sito in frazione: loc. Piazzali, tra le frazioni di Villotta e Castello di Aviano, Via Giovanni Minzoni.

Il corpo unico pignorato è un appezzamento di terreno inedificato sito in zona periferica rispetto al capoluogo di Aviano (PN); il terreno, denominato "Piazzali", è localizzato tra le frazioni di Villotta di Aviano e Castello di Aviano, è esteso 13.290,00 mq catastali su suolo pianeggiante di forma irregolare, è classificato come seminativo; è risultato incolto alla data dell'accesso (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4), è raggiungibile dalla strada pubblica via Giovanni Minzoni (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5).

Il terreno ricade in massima parte in zona edificabile destinata all'espansione edilizia residenziale di nuovo impianto secondo il PRGC di Aviano (v. ALL. 4.3.1), ed è oggetto di P.A.C - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata commissionato da [REDACTED], approvato e vigente dal maggio 2022, con progetto di lottizzazione residenziale che prevede anche aree da destinare ad uso pubblico (viabilità, parcheggi, verde, opere di urbanizzazione primaria), e schema di convenzione urbanistica con il Comune di Aviano non ancora sottoscritta (v. ALL. 4.4).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED], residente [REDACTED], come risulta da certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e cittadinanza italiana rilasciato dal Comune di Aviano (PN) in data 04.11.2024 (v. ALL. 3.7.1);

coniugato [REDACTED]

[REDACTED] (v. ALL. 3.7.1);

da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal [REDACTED]

[REDACTED] (v. ALL. 3.7.2) si desume quanto segue:

-con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della [REDACTED];

-con atto del Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 19.03.2021 gli sposi [REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 cod. civ.; si precisa che la trascrizione del fondo patrimoniale avente ad oggetto l'immobile oggi pignorato si desume dalla relativa nota in data 23.03.2021 (v. ALL. 3.5.1), e che successivamente è stata formulata domanda di revocatoria dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale, come si desume dalla relativa nota di trascrizione in data 26.07.2023 (v. ALL. 3.5.3).

Recapiti indicati da [REDACTED] in sede di accesso (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4):

cellulare: [REDACTED]

indirizzo mail: [REDACTED]

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL CORPO UNICO:**Identificato al Catasto Terreni:****APPEZZAMENTO DI TERRENO INEDIFICATO:****Intestazione:** (v. ALL. 2.5)

[REDACTED]; Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Comune Aviano (PN), Sezione AVIANO, foglio 51, particella 166, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13.290,00 mq, reddito dominicale: € 89,23, reddito agrario: € 61,77;

Derivante da:**IDENTIFICATIVI CATASTALI DERIVANTI DA:** (v. ALL. 2.5)

impianto meccanografico del 18/12/1984;

INTESTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DERIVANTE DA: (v. ALL. 2.5)

Atto del 24/12/2020, Pubblico ufficiale PALUDET ENRICO, Sede PORDENONE (PN), Repertorio n. 519 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 709.1/2021 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 21/01/2021;

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

titolo di provenienza della proprietà all'esecutato (v. ALL. 3.1.1);

visure catastali degli immobili confinanti (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2, ALL. 2.6.3, ALL. 2.6.4, ALL. 2.6.5, ALL. 2.6.6, ALL. 2.6.7);

CONFINI DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO:

SUD-SUD-EST: strada via Giovanni Minzoni, p.lla 172 del fl. 13 (v. ALL. 2.6.1), altro foglio di mappa (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

SUD-OVEST: p.lle 194, 279 del fl. 13 (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.6.3);

NORD-OVEST: p.lle 132, 300 del fl. 13 (v. ALL. 2.6.4, ALL. 2.6.5);

NORD: p.la 130 del fl. 13 (v. ALL. 2.6.6);

NORD-EST: p.la 131 del fl. 13 (v. ALL. 2.6.7).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4) il terreno pignorato è risultato ineditato.

L'assetto reale appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4), come si desume da elaborato di rilievo plani-altimetrico allegato al P.A.C. - Piano Attuativo Comunale approvato e vigente, depositato in atti del Comune di Aviano (v. ALL. 4.4.5, ALL. 4.4.16, ALL. 4.4.17).

In questa sede non è stato effettuato il rilievo topografico strumentale dell'appezzamento di terreno pignorato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato consiste in un appezzamento di terreno pianeggiante denominato "Piazzali", ineditato, edificabile e agricolo, sito in Comune di Aviano (PN) in area pedemontana ubicata tra le frazioni di Villotta di Aviano e Castello di Aviano, con vista panoramica verso nord sulle pendici montane del complesso del Piancavallo.

La zona è servita dalla strada provinciale Aviano-Vigonovo, nel tratto tra il capoluogo di Aviano e la frazione di Castello di Aviano (via Montello), e si collega con la via Pedemontana Occidentale in prossimità dell'ospedale C.R.O. di Aviano, ubicato a circa 2 km di distanza.

Nella zona sono presenti edifici ad uso residenziale, prevalentemente isolate e/o a schiera, intervallate da aree verdi inedificate, pertinenti alla residenza e/o agricole.

Il terreno pignorato è dotato di accesso carrabile dalla via Giovanni Minzoni, traversa di via Montello (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: residenziale di nuovo impianto normale.

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ospedale C.R.O. di Aviano - Centro di Riferimento Oncologico (2,2 km).

Servizi offerti dalla zona: municipio di Aviano (distanza 2,3 km), scuola primaria (distanza 1,3 km), istituto comprensivo IC Aviano (distanza 2,8 km), IAL scuola alberghiera Aviano (distanza 3,6 km), farmacia (distanza 2,6 km), supermercato (distanza 3,0 km), supermercato discount (distanza 2,8 km), stadio di Aviano (distanza 2,7 km), piscina coperta di Aviano (distanza 2,7 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, boschive.

Importanti centri limitrofi: Aviano (2,3 km); Pordenone (15,9 km); Sacile (19,7 km); Caneva (16,6 km); Conegliano (36,8 km); Maniago (20,8 km).

Attrazioni paesaggistiche: complesso montano del Piancavallo in Comune di Aviano (16,7 km); Val de Croda in Comune di Budoia (6,5 km); Torrente Artugna (6,5 km).

Attrazioni storiche: Castello di Aviano (500 m); Santuario Madonna del Monte (5,3 km); centro storico di Dardago (3,2 km); centro storico di Polcenigo (7,6 km).

Principali collegamenti pubblici:

stazione di Aviano (ferrovia Pedemontana Sacile-Maniago) distanza 2,5 km;

stazione di Sacile (ferrovia Trieste-Udine-Venezia) distanza 15,9 km;

fermate bus (per Pordenone, Polcenigo, Sacile) distanza 400 m;

fermate bus (per Pordenone, Maniago, località turistica montana Piancavallo) distanza 2,7 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità del proprietario [REDACTED].

Alla data dell'accesso del 29.01.2025 (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4) il terreno pignorato è risultato nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED], il quale ha dichiarato, nel verbale di primo accesso redatto dal sostituto del custode giudiziario, che non sussistono contratti di locazione in essere, e che il terreno oggetto della presente procedura viene sfalcato regolarmente da un agricoltore in assenza di contratti di locazione, al solo fine di mantenerlo ordinato e pulito ed in totale spirito di gratuità (v. ALL. 1.4).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, si è accertato che in capo al contribuente [REDACTED] non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone (v. ALL. 3.6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione - costituzione di fondo patrimoniale:**

Descrizione onere: costituzione di fondo patrimoniale a rogito di Notaio Enrico Paludet di Pordenone (PN) in data 19/03/2021 ai nn. 701/515 (v. ALL. 3.5.1);

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 23/03/2021 ai nn. 4451/3233;

Dalla nota di trascrizione della formalità costituzione di fondo patrimoniale (v. ALL. 3.5.1) si desume quanto segue:

i coniugi [REDACTED] costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e ss. c.c., destinando a far fronte ai bisogni della propria famiglia il diritto di piena proprietà del seguente immobile (oggi pignorato):

IMMOBILE:

Censito in Catasto Terreni, Comune di Aviano (PN), foglio 51, p.lla 166, consistenza 1 ettari, 32 are, 90 centiare;

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

SOGGETTO CONTRO:

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

le parti si danno reciprocamente atto che il bene vincolato è pervenuto al coniuge proprietario in forza dell'atto di vendita immobiliare autenticato da Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 24.12.2020, rep. 519, racc. n. 380, registrato a Pordenone il 20.01.2021 al n. 1041 serie 1T, trascritto a Pordenone il 21.01.2021 ai nn. 709/986;

il coniuge proprietario garantisce la piena titolarità di quanto vincolato, la libertà da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione legale o convenzionale, diritti di terzi in genere.

Alla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.1) sono correlati i seguenti documenti successivi:

-annotazione n. 966 del 01.08.2023 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale);

-annotazione n. 593 del 30.05.2024 (inefficacia totale).

La trascrizione della costituzione di fondo patrimoniale si desume da:

certificazione notarile in data 29.01.2024 (v. ALL. 8.1.1);

certificazione notarile in data 04.11.2024 (v. ALL. 8.2.1);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.3);

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] (v. ALL. 3.5.2);

Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Pordenone (PN) in data 14/06/2022 ai nn. 1177;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 15/06/2022 ai nn. 8839/1527;

Importo ipoteca: € 72.000,00; Importo capitale: € 47.812,22;

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 29.01.2024 (v. ALL. 8.1.1);

certificazione notarile in data 04.11.2024 (v. ALL. 8.2.1);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.3);

Dalla nota di iscrizione di ipoteca giudiziale (v. ALL. 3.5.2) si desume che stessa grava su:

IMMOBILE:

Censito in Catasto Terreni, Comune di Aviano (PN), foglio 51, p.lla 166, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

SOGGETTO A FAVORE:

[REDACTED], sede [REDACTED];

SOGGETTO CONTRO:

[REDACTED]

Dalla nota (v. ALL. 3.5.2) si desume che l'iscrizione si intende assunta per capitale, spese e interessi al tasso convenzionale del 5% (nei limiti del tasso di soglia) dal 18.05.2022 al saldo sull'importo di euro 47.775,96 (cui vanno aggiunti euro 36,26 di interessi maturati, per un importo ingiunto di euro 47.812,22) per saldo passivo di mutuo chirografario n. 133280. e che per gli interessi e le spese si richiama espressamente l'applicazione dell'art. 2855 c.c.;

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale di revoca di fondo patrimoniale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (v. ALL. 3.5.3);

Derivante da: domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione a rogito di Tribunale di Pordenone (PN) in data 11/07/2023 ai nn. 1663;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 26/07/2023 ai nn. 10713/8350;

La trascrizione della domanda giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 29.01.2024 (v. ALL. 8.1.1);

certificazione notarile in data 04.11.2024 (v. ALL. 8.2.1);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.3) si desume che la domanda giudiziale grava su:

IMMOBILE:

Censito in Catasto Terreni, Comune di Aviano (PN), foglio 51, p.lla 166, per il diritto di proprietà;

SOGGETTO A FAVORE:

[REDACTED], sede in Pordenone (PN);

SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dalla nota di trascrizione della domanda giudiziale (v. ALL. 3.5.3) si desume che con l'atto di citazione che viene trascritto con la presente nota viene formulata una domanda di revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c. dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale stipulato da [REDACTED] [REDACTED], per Notaio Enrico Paludet, rep. n. 701, racc. n. 515 in data 19.03.2021, trascritto in data 23.03.2021 ai nn. 4451 gen e 3233 part.;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] (v. ALL. 3.5.4);

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone (PN) in data 04/12/2023 ai nn. 2708;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 16/01/2024 ai nn. 586/463;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 29.01.2024 (v. ALL. 8.1.1);

certificazione notarile in data 04.11.2024 (v. ALL. 8.2.1);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.4) si desume che il pignoramento grava su:

IMMOBILE:

Censito in Catasto Terreni, Comune di Aviano (PN), foglio 51, p.lla 166, consistenza 1 ettari, 32 are, 90 centiare per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

SOGGETTO A FAVORE:

[REDACTED]

SOGGETTO CONTRO:

[REDACTED]

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.4) si desume che si richiede la trascrizione per il credito di euro 190.235,12 più occorrendo;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (v. ALL. 3.5.5);

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone (PN) in data 04/10/2024 ai nn. 2445;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 29/10/2024 ai nn. 15198/11602;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 04.11.2024 (v. ALL. 8.2.1);

ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.5) si desume che il pignoramento grava su:

IMMOBILE:

Censito in Catasto Terreni, Comune di Aviano (PN), foglio 51, p.lla 166, per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

SOGGETTO A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

SOGGETTO CONTRO:

[REDACTED]

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.5) si desume che il pignoramento si intende trascritto per la somma di euro 50.675,54, oltre interessi maturandi sull'importo capitale di euro 47.812,22, oltre la somma di euro 6.507,83 per spese della causa revocatoria e di precetto, oltre a spese successive.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - terreno ineditato (edificabile e agricolo).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato e sul soggetto esecutato [REDACTED] [REDACTED] (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4), fino al 19.01.2025 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO [REDACTED] DAL 24.12.2020 (v. ALL. 3.1):**

[REDACTED]
dal 24/12/2020 ad oggi.

In forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Enrico Paludet di Pordenone (PN), in data 24/12/2020, ai nn. 5129/380;

registrato a Pordenone (PN), in data 20/01/2021, ai nn. 1041/1T;

trascritto a Pordenone (PN), in data 21/01/2021, ai nn. 986/709.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3):**Parte venditrice:**

[REDACTED]
[REDACTED], di stato civile libero;

Parte acquirente:

[REDACTED]
[REDACTED], coniugato in regime di [REDACTED] dei beni;

Oggetto di compravendita:

diritto di piena proprietà sul terreno di catastali mq 13.290,00 così censito in Catasto Terreni del Comune di Aviano, sezione Aviano, foglio 51, mapp. 166, seminativo cl. 2, ha 1 are 32 ca 90, RD € 89,23 - RA € 61,77;

il terreno ricade:

per il 62,57% in zona C.1 (residenziali di nuovo impianto);

per il 25,58% in zona E.4.1 (di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità);

per il 7,57% in zona V.3 (verdi di riserva dell'ambito);

per il 4,17% in viabilità stradale;

per lo 0,11% in zona V.5 (verde interno all'abitato);

il terreno è soggetto in parte al vincolo di tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 42/2004;

Confini:

mappali 172, 194, 279, 132, 300, 130, 131 del fl. 51, strada e altro foglio di mappa, salvo altri;

Provenienza:

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in forza di:

-successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a Pordenone il 19.08.1925, deceduto a [REDACTED] il 04.05.1990, CF: [REDACTED], giusta dichiarazione di successione presentata a Pordenone il 02.10.1990 al n. 73 vol. 739, con certificato trascritto a Pordenone il 18.05.1991 ai nn. 4675/5965;

le parti si danno atto che l'eredità non è stata espressamente accettata ed esonerano concordemente il Notaio dal procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita, rese edotte delle conseguenze potenzialmente derivanti da tale omissione;

-donazione con atto per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.12.1990 rep. n. 46487, trascritto a Pordenone il 11.01.1991 ai nn. 573/647;

Prezzo di compravendita:

le parti dichiarano che il prezzo è fissato a corpo in € 240.000,00 di cui:

€ 13.600,00 per la parte agricola; € 226.400,00 per la parte non agricola;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

la parte alienante dichiara che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area oggetto del presente atto sono contenute nel certificato di destinazione urbanistica n. prot. 16347-16439 rilasciato in data 05.10.2020 allegato all'atto, e che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

PRECEDENTE PROPRIETARIO [REDACTED], PER 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ DAL 04.05.1990 AL 24.12.2020 (v. ALL. 3.2.5, ALL. 3.2.5 BIS):

[REDACTED]; dal 04/05/1990 al 24/12/2020.

In forza di denuncia di successione legittima a rogito di Ufficio del Registro di Pordenone (PN), in data 14/05/1991, ai nn. 17/741;

trascritto a Pordenone (PN), in data 18/05/1991, ai nn. 5965/4675.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.5 BIS):

Dichiarazione di successione legittima di [REDACTED];
[REDACTED], deceduto a Roveredo in Piano il 04.05.1990, [REDACTED];
dichiarazione rettificativa e sostitutiva di quella presentata il 02.10.1990 e registrata al n. 73 vol. 739, di cui restano validi i documenti presentati;

L'eredità si è devoluta per legge agli eredi:

coniuge superstite: [REDACTED];

figlio: [REDACTED].

L'attivo della successione comprende, tra gli altri immobili siti in Comune di Aviano (PN):

Immobile:

Censito in Catasto Terreni di Aviano:

terreno agricolo in frazione di Castello, di piena proprietà del de cuius: partita n. 15429; fl. 51, n. 166, ha 1.32.90 seminativo, RD L. 172.770, RA L. 119.610;

in zona E7 - agricola mista a norma del vigente PRUG;

l'eredità di tale immobile è devoluta a ciascuno degli eredi per i diritti di 1/2 della piena proprietà.

Note:

Con riferimento alla denuncia di successione di [REDACTED] si rileva un'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] trascritta a Pordenone (PN) il 07.04.2021, RG 5303, RP 3860, derivante da atto per Notaio Cristiano Jus di Pordenone (PN) in data 24.03.2021, rep. n. 3643/2918 (v. ALL. 3.2.6);

tale accettazione tacita di eredità non si riferisce all'immobile oggi pignorato ma ad immobili estranei alla presente procedura.

PRECEDENTE PROPRIETARIO [REDACTED], PER 1/2 DELLA NUDA PROPRIETÀ DAL 15.12.1990 AL 18.02.2014 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3):

[REDACTED];
dal 15/12/1990 al 18/02/2014.

In forza di atto di donazione accettata a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone (PN), in data 15/12/1990, ai nn. 46.487/27.455;

trascritto a Pordenone (PN), in data 11/01/1991, ai nn. 647/573.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3):**Parte donante:**

[REDACTED]
[REDACTED], vedova [REDACTED]

Parte donataria:

[REDACTED]
[REDACTED], celibe;

Oggetto di donazione:

tra l'altro, [REDACTED], riservando a sé stessa l'usufrutto vitalizio sulla quota immobiliare, dona irrevocabilmente al figlio [REDACTED] che accetta, il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 sul terreno in frazione Castello, così censito in Catasto Terreni del Comune di Aviano: foglio 51, mapp. 166, seminativo, ha 1.32.90, RD L. 172.770 - RA L. 119.610;

il terreno ricade in zona E7 agricola mista a norma del vigente PRUG (valore L. 2.591.600 riferito alla quota);

Provenienza:

gli immobili sono pervenuti alla donante per successione legittima in morte del marito [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il 04.05.1990, denuncia n. 73 vol. 739, registrata a Pordenone in data 02.10.1990, sostituita con la denuncia n. 17 vol. n. 741 del 30.10.1990;

Edilizia e urbanistica:

non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di donazione tra madre e figlio (art. 18 ultimo comma legge 28.02.1985 n. 47).

Note:

La nota di trascrizione in data 22.10.1993 RG 11329, RP 8738 (v. ALL. 3.2.4) avente ad oggetto atto di rettifica alla suddetta donazione accettata, con scrittura privata autenticata per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone (PN) in data 24.09.1993 rep. n. 50.253, non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.

PRECEDENTE PROPRIETARIO [REDACTED] PER 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ DONATA, DAL 18.02.2014 AL 24.12.2020:

[REDACTED]
dal 18/02/2014 al 24/12/2020.

In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Per effetto del ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di [REDACTED] e deceduta il 18.02.2014, [REDACTED], già proprietario di 1/2 della nuda proprietà (donatagli dalla madre [REDACTED] con atto di donazione accettata per Notaio Pierluigi Romagnoli in data 15.12.1990, rep. n. 46.487, fasc. n. 27.455, trascritto a Pordenone (PN) in data 11.01.1991 RG 647, RP 573) diviene pieno proprietario di tale quota di 1/2 di proprietà dell'immobile:

terreno in frazione Castello, così censito in Catasto Terreni del Comune di Aviano: foglio 51, mapp. 166, seminativo, ha 1.32.90.

PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO [REDACTED] DAL 29.12.1980 AL 04.05.1990 (v. ALL. 3.3):

[REDACTED]
In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Alberto Menazzi di Udine (UD), in data 29/12/1980, ai nn. 61210/15989;

trascritto a Pordenone (PN), in data 17/01/1981, ai nn. 617/582.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.3):**Parti comparenti:**

fratelli:

[REDACTED]
[REDACTED]

e le rispettive mogli:

[REDACTED]
[REDACTED]

Premesse:

i fratelli [REDACTED] sono, tra gli altri beni, proprietari in parti uguali di immobili in Comune di Aviano, a loro pervenuti per diversi titoli; tra questi beni vi è, alla partita 11882 del catasto terreni: foglio 51, n. 166, seminativo 2, are 132.90, RD 697,72 - RA 219,28;

Divisione:

i suddetti fratelli, volendo sciogliere la comunione degli immobili, in pieno accordo hanno formato assegni dei beni, che reciprocamente si attribuiscono, adottano ed accettano;

L'ASSEGNO PRIMO a favore di [REDACTED] comprende, tra gli altri beni, il seguente:

terreno agricolo detto "Piazzali":

partita 11882 del catasto terreni del Comune di Aviano: foglio 51, n. 166, seminativo 2, are 132.90, RD 697,72 – RA 219,28;

nel procedere alla divisione, le parti comparenti dichiarano di rinunciare alla descrizione dei confini degli immobili, perché a loro noti, ed a qualsiasi ipoteca legale, dispensando il Notaio ed il Conservatore dei RR.II. da responsabilità;

Dichiarazioni dei comparenti:

i fratelli dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale con le rispettive mogli sopra indicate:

[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:**Il terreno pignorato è inedificato.****7.1 Conformità edilizia:****Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

Sul terreno pignorato censito alla sezione A, fl. 51 p.la 166, non ricadono costruzioni. In risposta alla richiesta di accesso agli atti dell'edilizia inoltrata il 30.10.2024 ed acquisita con il prot. n. 26356, l'UTC del Comune di Aviano (PN), con nota a mezzo pec in data 25.11.2024, ha comunicato che risulta agli atti un P.A.C. - Piano Attuativo Comunale denominato "11MM", adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 22 del 16.02.2022, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 65 del 04.05.2022, entrato in vigore in data 18.05.2022;

la suddetta nota specifica che le opere di realizzazione della "lottizzazione" non sono mai iniziate, in quanto non è stata mai firmata alcuna convenzione (v. **ALL. 4.1**).

Il P.A.C. (v. **ALL. 4.4**), commissionato da [REDACTED], prevede un progetto di lottizzazione per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale i cui fabbricati sono previsti insistenti sulla parte edificabile della p.la 166 del fl. 51;

l'insediamento è composto da n. 4 lotti edificabili (con edifici di max 3 piani), aree verdi ad uso pubblico, viabilità interna carrabile pubblica asfaltata con marciapiedi, parcheggi di uso pubblico, fognature, acquedotto, illuminazione, linea telefonica, linea elettrica con i rispettivi allacci ai servizi tecnologici esistenti nella zona;

negli atti è presente uno schema di convenzione con il Comune di Aviano per il completamento delle opere di urbanizzazione e per la cessione di un tratto di viabilità per il collegamento alla rete viaria pubblica; termine previsto per l'esecuzione delle opere: 3 anni.

Lotti edificabili per complessivi 6.000,00 mc residenziali, così distinti:

lotto 1) = 1.000,00 mc

lotto 2) = 1.000,00 mc

lotto 3) = 3.000,00 mc

lotto 4) = 1.000,00 mc.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resa disponibile dall'UTC del Comune di Aviano (PN) su richiesta (v. ALL. 4.1, ALL. 4.4):

Atti del P.A.C. Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "11MM", avente ad oggetto lottizzazione relativa al terreno pignorato, committente [REDACTED] progettista arch. [REDACTED] (v. ALL. 4.4):

Nota di trasmissione degli atti proveniente dall'UTC (v. ALL. 4.4.1);

Bozza di Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano attuativo comunale (P.A.C.) di iniziativa privata denominato "11MM", nonché per la realizzazione di un tratto di viabilità esterna allo stesso e cessione della relativa area, committente [REDACTED] 2021 (v. ALL. 4.4.2);

Comunicazione di approvazione del progetto P.A.C. "11MM" e del completamento delle opere di urbanizzazione e cessione di un tratto di viabilità esterna allo stesso per collegamento alla rete viaria pubblica, ed invito ad avviare l'iter riguardante la sottoscrizione della relativa convenzione Nota del Comune di Aviano (PN) in data 18.02.2022 (v. ALL. 4.4.3);

Norme tecniche di attuazione (v. ALL. 4.4.4);

Relazione tecnica illustrativa redatta dall'arch. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.5);

Relazione fotografica (v. ALL. 4.4.6);

Relazione di compatibilità idraulica redatta dal geol. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.7);

Asseverazione su invarianza idraulica resa dal geol. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.8);

Relazione geologica redatta dal geol. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.9);

Asseverazione di non necessità del parere geologico resa dall'arch. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.10);

Asseverazione che l'area del P.A.C. non comprende beni tutelati ai sensi della parte II (beni culturali) del D.Lgs. 42/2004 né beni paesaggistici tutelati dalla parte III dello stesso decreto, resa dall'arch. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.11);

Dichiarazioni sulla proprietà dell'area (v. ALL. 4.4.12);

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica redatta dall'arch. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.13);

Computo metrico estimativo redatto dall'arch. [REDACTED] (v. ALL. 4.4.14);

Tavola P.01 - Flessibilità (v. ALL. 4.4.15);

Tavola P.02 - Estratti carta tecnica regionale, PRGC, foto aerea, mappa catastale (v. ALL. 4.4.16);

Tavola P.03 - Rilievo plani-altimetrico e profilo di progetto (v. ALL. 4.4.17);

Tavola P.04 - Definizione aree e lotti (v. ALL. 4.4.18);

Tavola P.05 - Viabilità, segnaletica, sezioni stradali (v. ALL. 4.4.19);

Tavola P.06 - Schema illuminazione, fognature, rete enel, telefono, banda larga (v. ALL. 4.4.20);

Tavola P.07 - Schema acquedotto (v. ALL. 4.4.21);

Tavola P.08 - Schema acque meteoriche (v. ALL. 4.4.22);

Tavola P.09 - Dettagli schema acquedotto (v. ALL. 4.4.23);

Tavola P.010 - Individuazione lotti catastali (v. ALL. 4.4.24).

7.2

Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (v. ALL. 4.3.1);
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti (v. ALL. 4.3.1);
Zona omogenea:	C.1 (residenziali di nuovo impianto); E.4.1 (di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità); V.3 (verdi di riserva dell'ambito); V.5 (verde interno all'abitato).
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate nello stralcio delle NTA - norme tecniche di attuazione vigenti, allegato al certificato di destinazione urbanistica rep. n. 26327 - 26487 in data 28.11.2024 (v. ALL. 4.3.1 pagg. 5-19), rilasciato dal Comune di Aviano in risposta alla richiesta inoltrata (v. ALL. 4.3.2). Dal certificato (v. ALL. 4.3.1) risulta che il PRGC vigente è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 99/2001, e che la variante n. 87 al PRGC, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 22.07.2024 ha introdotto modifiche alle NTA del PRGC stesso, relative alle zone in cui ricade il terreno in oggetto (fl. 51 p.lla 166), secondo le NTA - norme tecniche di attuazione adottate, allegate in stralcio al certificato (v. ALL. 4.3.1 pagg. 20-26).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**Sul terreno pignorato, censito alla sezione A, fl. 51 p.lla 166, non ricadono costruzioni.**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti inoltrata il 30.10.2024 ed acquisita con il prot. n. 26356, il Comune di Aviano (PN), con nota a mezzo pec in data 25.11.2024, ha comunicato che risulta agli atti un P.A.C. - Piano Attuativo Comunale denominato "11MM", adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 22 del 16.02.2022, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 65 del 04.05.2022, entrato in vigore in data 18.05.2022; la suddetta nota specifica che le opere di realizzazione della "lottizzazione" non sono mai iniziate, in quanto non è stata mai firmata alcuna convenzione (v. ALL. 4.1).

Il P.A.C. è stato approvato, e quindi ritenuto rispettoso degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 4.4).

In risposta alla richiesta di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori avente ad oggetto il terreno pignorato, distinto in catasto alla sezione A, fl. 51 mappale 166, inoltrata il 31.10.2024 ed acquisita con il prot. n. 26442, il Comune di Aviano (PN) ha comunicato, con nota a mezzo pec in data 02.12.2024, l'improcedibilità e l'inammissibilità della domanda ai sensi dell'art. 2 della L. 241/1990 e s.m.i., considerato che l'immobile oggetto della richiesta risulta essere un terreno inedificato, privo di sovrastanti edifici/opere (v. ALL. 4.2).

In risposta alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata in data 30.10.2024 acquisita con il prot. n. 26327, integrata con invio di documentazione acquisita con il prot. n. 26487 del 31.10.2024 (v. ALL. 4.3.2), il Comune di Aviano (PN) ha risposto con nota a mezzo pec in data 02.12.2024 alla quale ha allegato certificato di destinazione urbanistica con allegati stralci delle NTA - norme tecniche di attuazione vigenti nonché di quelle adottate per la variante del PRGC non ancora approvata (v. ALL. 4.3.1).

La nota su citata specifica che l'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU) non riporta l'esistenza o meno di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) e/o di usi civici, come richiesto, poiché tali contenuti esulano da quelli che il CDU deve contenere per legge.

La nota medesima comunica che, in ottemperanza alle indicazioni del Responsabile del Settore Ambiente, Sviluppo Territoriale ed Economico - geom. D. Santarossa, sulla base della documentazione agli atti del Comune di Aviano, l'immobile oggetto del certificato non risulta gravato da uso civico.

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito, datato 28.11.2024 (v. ALL. 4.3.1), con riferimento al terreno in oggetto risulta quanto segue:

SEZ. A, FG. 51, Mappale 166:

Destinazione urbanistica:

Zona C.1 - residenziali di nuovo impianto (62,57%);

Zone E.4.1 - Di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità (25,58%);

Zona V.3 - Verdi di riserva dell'ambito (7,57%);

Viabilità stradale (4,17%);

Zona V.5 - Verde interno all'abitato (0,11%).

Vincoli: il mappale è soggetto a tutela paesaggistica: fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo paesaggistico (0,54%);

Pericolosità: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (100,00%).

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **unico - terreno ineditato (edificabile e agricolo)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED] dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente prato incolto sfalcato.

Stato di manutenzione generale: buono.

Descrizione sommaria:

Il corpo pignorato è un appezzamento di terreno ineditato denominato "Piazzali", esteso 13.290,00 mq catastali su suolo pianeggiante di forma irregolare, comprendente una superficie su pianta ad ad L ed un tratto stradale di accesso a sud-ovest (v. ALL. 2.4, ALL. 2.5).

L'appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, è risultato incolto e sfalcato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4), comodamente accessibile dalla strada pubblica via Giovanni Minzoni, ed agevolmente percorribile sia lungo i margini che al suo interno (v. ALL. 5.1).

Dalla via Montello, tratto della strada provinciale Aviano-Vigonovo tra il centro di Aviano capoluogo e la frazione di Castello di Aviano, si dirama la via Giovanni Minzoni, attraverso la quale si accede, tra l'altro, al terreno pignorato (v. ALL. 5.1 foto da 1 a 6).

Sul lato sud-est l'appezzamento è percorribile lungo il confine (limite del foglio catastale 51) pressoché rettilineo, segnato da alberi ed arbusti (v. ALL. 5.1 foto da 9 a 13) fino all'angolo nord-est;

qui il confine devia di circa 90° in direzione nord-ovest, con andamento pressoché rettilineo segnato da alberi e pali in legno di separazione dall'adiacente p.lla 131 (v. ALL. 5.1 foto da 14 a 20), fino all'angolo nord; in questo punto il terreno in oggetto confina con le adiacenti p.lle 131 e 130.

Dall'angolo nord il confine devia di circa 90° in direzione nord-ovest, con andamento pressoché rettilineo segnato da alberi ed arbusti di separazione dall'adiacente p.lla 130; da questo lato è visibile l'appezzamento di terreno verso sud-est (v. ALL. 5.1 foto da 21 a 24).

Dall'angolo ovest il confine, che devia di circa 90° in direzione sud-est con andamento rettilineo a separazione dall'adiacente p.lla 300, non è materializzato sul suolo, fino ad un angolo a sud-est anch'esso non materializzato, laddove devia di 90° in direzione sud-ovest ancora a confine con la p.lla 300, fino all'angolo della recinzione interposta tra le p.lle 300 e 132 (v. ALL. 5.1 foto da 25 a 28).

Da tale angolo, il confine del terreno in oggetto prosegue rettilineo lungo la recinzione di separazione dalla p.lla 132 (edificata), fino alla strada carrabile in parte sterrata che fa parte della p.lla 166 medesima (v. ALL. 5.1 foto da 29 a 31, 33, 36, 38).

Da questo tratto stradale, che a nord-est confina con l'adiacente p.lla 172, è visibile l'appezzamento di terreno pignorato verso nord, con ampio panorama sulle pendici del complesso montano del Piancavallo a sinistra dell'osservatore (v. ALL. 5.1 foto 32, 34, 35, 37).

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso del 29.01.2025 (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4) l'appezzamento di terreno pignorato è risultato sfalcato ed in buone condizioni di manutenzione (v. ALL. 5.1).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La **superficie catastale dell'appezzamento di terreno** pignorato completamente ineditato, censito in Catasto Terreni del Comune di Aviano (PN), sezione A, fl. 51, p.la 166, è **pari a 13.290,00 mq**, classificato come seminativo (v. ALL. 2.5).

In questa sede non è stato effettuato il rilievo topografico strumentale, in quanto negli atti dell'UTC del Comune di Aviano (PN) è presente il rilievo plano-altimetrico allegato al progetto del P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato lottizzazione "11MM", commissionato dall'odierno esecutato [REDACTED] (v. ALL. 4.4.17).

Secondo le previsioni del suddetto progetto (v. ALL. 4.4), sulla parte edificabile dell'appezzamento di terreno pignorato, pari al 62,57% dell'intera superficie (v. ALL. 4.3.1), è **possibile edificare un insediamento residenziale di nuovo impianto per complessivi 6.000,00 mc** (corrispondenti a circa 2.222,00 mq residenziali), serviti da viabilità interna, servizi di urbanizzazione, aree a verde pubblico e privato, aree di parcheggi pubblici.

Si precisa che in questa sede la stima del valore del terreno pignorato, costituente un unico lotto formato da un unico corpo, è stata effettuata secondo il criterio di **STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**, come dettagliatamente esposto nella valutazione del lotto e nella valutazione del corpo, con il supporto della scheda di calcolo estimativa in ALL. 6.8.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criterio di stima:**

Si richiama preliminarmente tutto quanto già accennato in premessa sulle caratteristiche del lotto di vendita e sul criterio di stima a valore di trasformazione adottato.

Il valore di mercato del lotto pignorato è stato stimato in termini di valore di trasformazione, poiché il terreno in oggetto è suscettibile di trasformazione, essendo parzialmente edificabile ad uso residenziale di nuovo impianto (con verde, parcheggi, viabilità, infrastrutture), come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 4.3.1) e dagli elaborati di progetto del PAC - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata, commissionato da [REDACTED], approvato e vigente, relative alla lottizzazione denominata "11MM" (v. ALL. 4.4).

Il valore di trasformazione è il valore che un ipotetico investitore può attribuire al terreno dopo aver valutato ricavi e costi associati alla sua trasformazione; ovvero come differenza tra il più probabile valore di mercato che il lotto può realizzare dopo la sua trasformazione, ed i costi da sostenere per attuarla; il tutto, finanziariamente attualizzato per tener conto del tempo necessario per realizzare l'operazione.

In concreto, il valore di trasformazione del lotto è stato determinato con il procedimento analitico di seguito esposto, dettagliato nella scheda di calcolo estimativa in ALL. 6.8:

VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL LOTTO:

$$V_{\text{lotto}} = (V_{\text{mp}} - K_{\text{tr}}) / q^n$$

dove:

V lotto = il più probabile valore che il lotto edificabile potrebbe realizzare attraverso la trasformazione

Vmp = il più probabile valore di mercato del lotto nelle condizioni post trasformazione (ricavo);

Ktr = costo di trasformazione;

qⁿ = saggio di sconto all'attualità tenendo conto del tempo "n" per attuare la trasformazione.

In particolare:

Vmp = VALORE DI MERCATO DEL LOTTO POST TRASFORMAZIONE:

Vmp è stato determinato attraverso il prodotto:

$$Vmp = VU * SC$$

dove:

VU = valore unitario per unità di superficie commerciale (in €/mq) di immobili residenziali nuovi, individuato tenendo conto dei parametri medi a nuovo della zona, desunti dalle fonti risultate disponibili;

SC = consistenza complessiva, in termini di superficie commerciale residenziale realizzabile sul lotto (in mq).

Ktr = COSTO DI TRASFORMAZIONE DEL LOTTO:

Ktr è stato determinato attraverso la sommatoria di differenti tipologie di costi:

$$Ktr = Kc + Kse + Stp + Of + Ou + P$$

dove:

Kc = costi tecnici di costruzione a nuovo di manufatti edilizi residenziali, comprensivi di spese generali ed utili delle imprese esecutrici;

Kse = costi per sistemazioni esterne;

Stp = spese tecniche e professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, accatastamento, calcoli strutturali, ecc. spettanti ai vari professionisti;

Of = oneri finanziari (costo del denaro, cioè interessi bancari sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione immobiliare dall'inizio dei lavori fino al completamento della vendita;

Ou = oneri di urbanizzazione e costi di costruzione (contributi per autorizzazioni edilizie, commisurati all'incidenza di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione);

P = profitto o utile lordo che un imprenditore potrebbe ottenere dall'investimento immobiliare.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.6);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.4, ALL. 3.2.5, ALL. 3.2.5 BIS, ALL. 3.2.6, ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.4, ALL. 3.5);

Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.6);

Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 4);

Ufficio Servizi Demografici Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 3.7.1);

Ufficio Servizi Demografici Comune di Montebelluna (PN) (v. ALL. 3.7.2).

Elenco fonti di quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 6.1);

Quotazioni estratte da Borsino immobiliare FIMAA (v. ALL. 6.2);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 6.3);

Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa.it (v. ALL. 6.4);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 6.5);

Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 6.6);

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

Zona periferica Castello di Aviano: destinazione principale residenziale con tipologia prevalente di ville e villini in normale stato di conservazione (usato abitabile):

USATO ABITABILE:

parametri medi in €/mq desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 6.1):

Comune Aviano (PN), zona periferica borgate conurbate Castello, quotazioni di abitazioni in normale stato conservativo:

min=€/mq 820,00; max=€/mq 1.200,00; medio=€/mq 1.010,00;

2) Borsino immobiliare FIMAA Provincia Pordenone (v. ALL. 6.2):

Comune Aviano (PN), zona periferica, abitazioni usate:

min=€/mq 500,00; max=€/mq 1.200,00; medio=€/mq 850,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 6.3):

Comune Aviano (PN), zona borgate conurbate Castello, quotazioni di abitazioni:

min=€/mq 875,00; max=€/mq 1.291,00; medio=€/mq 1.083,00;

4) Mercato immobiliare Wikicasa (v. ALL. 6.4):

Comune Aviano (PN), zona indistinta, quotazioni di abitazioni:

min=€/mq 421,00; max=€/mq 3.798,00; medio=€/mq 2.109,50;

5) Immobiliare.it (v. ALL. 6.5):

Comune Aviano (PN), zona indistinta, quotazioni di abitazioni:

min=€/mq 343,00; max=€/mq 1.855,00; medio=€/mq 1.099,00;

6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 6.6):

min=€/mq 565,00; max=€/mq 1.600,00; medio=€/mq 1.082,50;

dal raffronto dei parametri suindicati riferiti ad abitazioni USATE in normale stato di conservazione (usato abitabile) risulta il parametro medio di zona pari ad €/mq 1.200,00 in cifra tonda.

Ulteriori parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):**NUOVO:**

parametri medi in €/mq desunti dalle fonti risultate disponibili:

Borsino immobiliare FIMAA Provincia Pordenone (v. ALL. 6.2):

Comune Aviano (PN), zona periferica, abitazioni nuove:

min=€/mq 1.500,00; max=€/mq 1.800,00; medio=€/mq 1.650,00.

CONSIDERAZIONI SUL RAFFRONTO DEI PARAMETRI MEDI DISPONIBILI:

dal raffronto dei dati desunti dalle su citate fonti risultate disponibili si riassumono i parametri medi indicativi di zona, arrotondati alla cifra tonda:

USATO ABITABILE: €/mq 1.200,00;

NUOVO: €/mq 1.700,00.

8.2 Valutazione corpi:**unico - terreno ineditato (edificabile e agricolo). residenziale**

Altro Metodo di Valorizzazione:

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL CORPO UNICO:

Il valore di trasformazione del corpo unico è stato determinato con il procedimento analitico dettagliatamente esposto nella scheda di calcolo estimativa in **ALL. 6.8**, di cui si richiamano di seguito i passaggi salienti:

VALORE DI TRASFORMAZIONE:

$$V = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$$

di seguito sono stati singolarmente determinati:

V_{mp} = il più probabile valore di mercato post trasformazione;

K_{tr} = costi di trasformazione;

In particolare:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE = V_{mp} :

V_{mp} = VALORE DI MERCATO DEL LOTTO POST TRASFORMAZIONE:

V_{mp} è stato determinato attraverso il prodotto:

$$V_{mp} = VU \cdot SC$$

Si determinano di seguito singolarmente VU e SC:

VU = VALORE UNITARIO MEDIO A NUOVO:

VU = valore unitario per unità di superficie commerciale (in €/mq) di immobili residenziali nuovi, individuato tenendo conto dei parametri medi di zona desunti dalle fonti risultate disponibili; considerato che i valori unitari medi residenziali della zona Castello di Aviano indicati dalla maggior parte delle fonti (**v. ALL. 6.1, ALL. 6.2, ALL. 6.3, ALL. 6.4, ALL. 6.5, ALL. 6.6**) si riferiscono alla tipologia di abitazioni ivi prevalente (ville e villini in normale stato di conservazione, ovvero immobili in condizioni di usato abitabile e non di nuova costruzione), il valore unitario medio residenziale a nuovo è stato desunto dalla fonte in **ALL. 6.2** ed assunto prudenzialmente pari a:

$$VU = \text{€/mq } 1.700,00;$$

SC = SUPERFICIE COMMERCIALE:

SC = consistenza complessiva, in termini di superficie commerciale concretamente realizzabile secondo il progetto del P.A.C. - Piano Attuativo Comunale approvato (in mq); il volume residenziale complessivo realizzabile secondo il progetto di cui sopra è pari a 6.000,00 mc; considerando un'altezza residenziale pari a 2,70 m, la superficie commerciale residenziale complessiva realizzabile risulta pari a:

$$6.000,00 \text{ mq} / 2,70 \text{ m} = 2.222,00 \text{ mq};$$

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE:

$$V_{mp} = VU \cdot SC = 1.700,00 \text{ €/mq} \cdot 2.222,00 \text{ mq} = \text{€ } 3.777.400,00$$

STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE = Ktr

Ktr è stato determinato attraverso la sommatoria di differenti tipologie di costi:

$$Ktr = Kc + Kse + Stp + Of + Ou + P$$

dove:

Kc = costi di costruzione (per edificio residenziale di tipo medio si è assunto il costo unitario pari ad €/mc 414,00 (v. ALL. 6.7) = 6.000,00 mc * 414,00 €/mc = € 2.484.000,00;

Kse = costi per sistemazioni esterne, desunti da computo metrico estimativo allegato al P.A.C. (v. ALL. 4.4.14) in cifra tonda = € 112.000,00;

Stp = spese tecniche e professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, accatasta-mento, calcoli strutturali, ecc. spettanti ai vari professionisti; tali spese si calcolano in percentuale sulla somma (Kc+Kse) e la percentuale oscilla tra il 5% ed il 10%; in questa sede si è prudenzialmen-te assunta la percentuale pari al 10%, quindi:

$$Stp = 10\% \text{ di } (Kc+Kse) = € 259.600,00;$$

Of = oneri finanziari (costo del denaro, cioè interessi bancari sostenuti dall'imprenditore per finan-ziare l'operazione immobiliare) = 3,5% di (Kc+Kse+Stp)* 3 anni = € 299.838,00;

Ou = oneri di urbanizzazione desunti da computo metrico estimativo allegato al P.A.C. (v. ALL. 4.4.14) in cifra tonda = € 16.000,00;

$$P = \text{profitto o utile lordo dell'imprenditore} = 10\% \text{ di } (Kc+Kse) = € 259.600,00;$$

pertanto, il costo di trasformazione, pari all'ammontare della somma dei vari costi suindicati, risulta dalla scheda di calcolo estimativa (v. ALL. 6.8):

$$Ktr = € 3.431.038,00.$$

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE SCONTATO ALL'ATTUALITÀ:

$$V = (Vmp - Ktr)/q^n$$

sopra si sono determinati rispettivamente:

$$Vmp = € 3.777.400,00$$

$$Ktr = € 3.431.038,00$$

si assume il saggio del 2% per un tempo pari a 3 anni:

$$q^n = (1+0,02)^3 = (1,02)^3 = 1,061208$$

in conclusione, si determina come segue il valore di trasformazione stimato scontato all'attualità, risultante dalla scheda di calcolo estimativa in ALL. 6.8 e dalle sottostanti tabelle:

VALORE DI TRASFORMAZIONE STIMATO DEL CORPO:

$$V = (€ 3.777.400,00 - € 3.431.038,00)/1,061208 = € 326.384,65$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 326.384,65
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 326.384,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 326.384,65

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico - terreno inedificato (edificabile e agricolo)	destinazione residenziale	0,00	€ 326.384,65	€ 326.384,65

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 48.957,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 277.426,95
---	---------------------

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale emesso dal GE dott.ssa Roberta Bolzoni in data 25.09.2024, notificato dalla Cancelleria in data 18.10.2024 (*pagg. 1-11*)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 18.10.2024 (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 1.3:** Verbale di accesso presso l'immobile pignorato in Aviano (PN) in data 29.01.2025 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 1.4:** Verbale di primo accesso presso l'immobile pignorato in data 29.01.2025, redatto dal sostituto del custode giudiziario dell'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari di Pordenone (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 1.5:** Istanza di proroga sottoposta al GE e relativo provvedimento di autorizzazione in data 01.02.2025 (*pagg. 1-28*)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dell'immobile pignorato:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento dell'immobile pignorato (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 2.2:** Individuazione dell'immobile pignorato attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (*unica pag.*)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale del fl. 51 p.lla 166 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale del fl. 51 con individuazione dell'unità immobiliare pignorata terreno p.lla 166 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.5:** Visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata: terreno al fl. 51 p.lla 166 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari confinanti:
 - ALL. 2.6.1:** Visura fl. 51 p.lla 172 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.6.2:** Visura fl. 51 p.lla 194 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.6.3:** Visura fl. 51 p.lla 279 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 2.6.4:** Visura fl. 51 p.lla 132 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.6.5:** Visura fl. 51 p.lla 300 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.6.6:** Visura fl. 51 p.lla 130 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.6.7:** Visura fl. 51 p.lla 131 (*pagg. 1-2*)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dell'immobile pignorato:

- **ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato all'esecutato** [REDACTED] con atto di compravendita:
 - ALL. 3.1.1:** Atto di vendita immobiliare autenticato nelle firme da Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 24.12.2020, rep. n. 519, racc. n. 380, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritto il 21.01.2021, RG 986, RP 709 (*pagg. 1-22*)
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione in data 21.01.2021, RG 986, RP 709, relativa all'Atto di vendita immobiliare autenticato nelle firme da Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 24.12.2020, rep. n. 519, racc. n. 380, trascritto a Pordenone (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 3.1.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da Atto di vendita autenticato nelle firme da Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 24.12.2020, rep. n. 519, racc. n. 380, trascritto a Pordenone il 21.01.2021, RG 986, RP 709 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 3.2: Titoli di provenienza della proprietà dell'immobile al precedente proprietario** [REDACTED] per donazione (quota 1/2) e per successione (quota 1/2):
 - ALL. 3.2.1:** Atto di donazione per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.12.1990, rep. n. 46.487, fasc. n. 27.455, acquisito telematicamente in copia da cartaceo rilasciata da Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritto il 11.01.1991, RG 647, RP 573 (*pagg. 1-14*)

- ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione in data 11.01.1991, RG 647, RP 573, relativa all'Atto di donazione per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.12.1990, rep. n. 46.487, fasc. n. 27.455, trascritto a Pordenone (*pagg. 1-14*)
- ALL. 3.2.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da Atto di donazione per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.12.1990, rep. n. 46.487, fasc. n. 27.455, trascritto a Pordenone il 11.01.1991, RG 647, RP 573 (*unica pag.*)
- ALL. 3.2.4:** Nota di trascrizione in data 22.10.1993, RG 11329, RP 8738, relativa ad Atto di rettifica di donazione accettata per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 24.09.1993, rep. n. 50.253 trascritto a Pordenone -
LA RETTIFICA NON RIGUARDA L'IMMOBILE PIGNORATO (*pagg. 1-13*)
- ALL. 3.2.5:** Nota di trascrizione in data 18.05.1991, RG 5965, RP 4675, relativa a dichiarazione di successione legittima in data 14.05.1991, rep. n. 17/741, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto a Roveredo in Piano il 04.05.1990 (*pagg. 1-9*)
- ALL. 3.2.5 BIS:** Dichiarazione di successione legittima in data 14.05.1991, rep. n. 17/741, in morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il 04.05.1990, acquisita telematicamente in copia da cartaceo rilasciata da Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritta il 18.05.1991, RG 5965, RP 4675 (*pagg. 1-7*)
- ALL. 3.2.6:** Nota di trascrizione in data 07.04.2021, RG 5303, RP 3860, relativa ad accettazione tacita di eredità con atto per Notaio Jus Cristiano di Pordenone in data 24.03.2021, rep. n. 3643/2918, da parte di [REDACTED] - per i beni oggetto dell'eredità di [REDACTED] -
L'ACCETTAZIONE NON RIGUARDA L'IMMOBILE PIGNORATO (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 3.3: Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile al precedente proprietario ante ventennio** [REDACTED] con atto di divisione:
- ALL. 3.3.1:** Atto di divisione per Notaio Alberto Menazzi di Udine in data 29.12.1980, rep. n. 61210, racc. n. 15989, acquisito telematicamente in copia da cartaceo rilasciata da Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritto il 17.01.1981, RG 617, RP 582 (*pagg. 1-17*)
- ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione in data 17.01.1981, RG 617, RP 582, relativa ad Atto di divisione per Notaio Alberto Menazzi di Pordenone in data 29.12.1980, rep. n. 61210, racc. n. 15989, trascritto a Pordenone (*pagg. 1-7*)
- ALL. 3.3.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da Atto di divisione per Notaio Alberto Menazzi di Udine in data 29.12.1980, rep. n. 61210, racc. n. 15989, trascritto a Pordenone il 17.01.1981, RG 617, RP 582 (*unica pag.*)
- **ALL. 3.4: Ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare pignorata e sul soggetto esecutato:**
- ALL. 3.4.1:** Ispezione ipotecaria su immobile fl. 51 p.lla 166, in data 05.11.2024 (*unica pag.*)
- ALL. 3.4.2:** Ispezione ipotecaria su immobile fl. 51 sezione censuaria A, p.lla 166, in data 05.11.2024 (*pagg. 1-2*)
- ALL. 3.4.3:** Ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato [REDACTED] [REDACTED] in data 05.11.2024 (*pagg. 1-2*)
- ALL. 3.4.4:** Ispezione ipotecaria su immobile fl. 51 sezione censuaria A, p.lla 166, in data 19.01.2025 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 3.5: Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative all'unità immobiliare pignorata, risultanti da ispezioni ipotecarie**
- ALL. 3.5.1:** Nota di trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale in data 23.02.2021, RG 4451, RP 3233, costituito con atto per Notaio Enrico Paludet di Pordenone in data 19.03.2021, rep. n. 701/515, avente ad oggetto l'immobile pignorato (*pagg. 1-3*)

- ALL. 3.5.2:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 15.06.2022, RG 8839, RP 1527, derivante da atto giudiziario decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone in data 14.06.2022, rep. n. 1177, a favore di [REDACTED] (pagg. 1-2)
- ALL. 3.5.3:** Nota di trascrizione di domanda giudiziale in data 26.07.2023, RG 10713, RP 8350, revoca di atti soggetti a trascrizione - fondo patrimoniale, Tribunale di Pordenone in data 11.07.2023, rep. n. 1663, a favore di [REDACTED] (pagg. 1-2)
- ALL. 3.5.4:** Nota di trascrizione di atto esecutivo o cautelare in data 16.01.2024, RG 586, RP 463, verbale di pignoramento immobili in data 04.12.2023 rep. n. 2708, in favore di [REDACTED] (pagg. 1-2)
- ALL. 3.5.5:** Nota di trascrizione di atto esecutivo o cautelare in data 29.10.2024, RG 15198, RP 11602, verbale di pignoramento immobili in data 04.10.2024 rep. n. 2445, in favore di [REDACTED] (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.6: Accertamento inerente alla insussistenza di contratti di locazione** registrati e vigenti relativi all'immobile pignorato: attestazione negativa rilasciata in data 23.10.2024 da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-10)
 - **ALL. 3.7: Accertamenti di anagrafe e stato civile** relativo all'esecutato [REDACTED]:
 - ALL. 3.7.1:** Certificato anagrafico contestuale di residenza e stato di famiglia di [REDACTED], e certificato di matrimonio, rilasciati dal Comune di Aviano (PN) in data 04.11.2024, con richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-9)
 - ALL. 3.7.2:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDACTED] con annotazione relativa al regime della separazione dei beni scelto dai coniugi, ed altresì con annotazione relativa alla costituzione di un fondo patrimoniale, rilasciato dal Comune di [REDACTED] (PN) in data 02.12.2024, con richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-22)

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica e vincolistica dell'immobile pignorato:

- **ALL. 4.1: Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie** prot. n. 26356 del 30.10.2024 e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) (pagg. 1-18)
- **ALL. 4.2: Improcedibilità rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori:** nota rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) in data 02.12.2024, prot. n. 26442-A, relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-12)
- **ALL. 4.3: Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Aviano (PN):
 - ALL. 4.3.1:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02.12.2024, prot. n. 26327-26487 con allegati estratti da Norme Tecniche di Attuazione del PRGC (pagg. 1-26)
 - ALL. 4.3.2:** Richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) (pagg. 1-40)
- **ALL. 4.4: Atti del P.A.C. Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "11MM" avente ad oggetto lottizzazione relativa al terreno pignorato,** adottato con delibera della Giunta Comunale n. 22 del 16.02.2022, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 04.05.2022, entrato in vigore il 18.05.2022; committente [REDACTED] progettista arch. [REDACTED]:
 - ALL. 4.4.1:** Nota di trasmissione degli atti proveniente dall'UTC (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.4.2:** Bozza di Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano attuativo comunale (P.A.C.) di iniziativa privata denominato "11MM" nonché per la realizzazione di un tratto di viabilità esterna allo stesso e cessione della relativa area – committente [REDACTED] 2021 (pagg. 1-13)

- ALL. 4.4.3:** Comunicazione di approvazione del progetto P.A.C. "11MM" e del completamento delle opere di urbanizzazione e cessione di un tratto di viabilità esterna allo stesso per collegamento alla rete viaria pubblica, ed invito ad avviare l'iter riguardante la sottoscrizione della relativa convenzione - nota del Comune di Aviano (PN) in data 18.02.2022 (pagg. 1-13)
- ALL. 4.4.4:** Norme tecniche di attuazione (pagg. 1-6)
- ALL. 4.4.5:** Relazione tecnica illustrativa redatta dall'arch. [REDACTED] (pagg. 1-14)
- ALL. 4.4.6:** Relazione fotografica (pagg. 1-8)
- ALL. 4.4.7:** Relazione di compatibilità idraulica redatta dal geol. [REDACTED] (pagg. 1-10)
- ALL. 4.4.8:** Asseverazione su invarianza idraulica resa dal geol. [REDACTED] (unica pag.)
- ALL. 4.4.9:** Relazione geologica redatta dal geol. [REDACTED] (pagg. 1-29)
- ALL. 4.4.10:** Asseverazione di non necessità del parere geologico resa dall'arch. [REDACTED] (unica pag.)
- ALL. 4.4.11:** Asseverazione che l'area del P.A.C. non comprende beni tutelati ai sensi della parte II (beni culturali) del D.Lgs. 42/2004 né beni paesaggistici tutelati dalla parte III dello stesso decreto, resa dall'arch. [REDACTED] (unica pag.)
- ALL. 4.4.12:** Dichiarazioni sulla proprietà dell'area (pagg. 1-6)
- ALL. 4.4.13:** V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica redatta dall'arch. [REDACTED] (pagg. 1-38)
- ALL. 4.4.14:** Computo metrico estimativo redatto dall'arch. [REDACTED] (pagg. 1-7)
- ALL. 4.4.15:** Tavola P.01 - Flessibilità (unica pag.)
- ALL. 4.4.16:** Tavola P.02 - Estratti carta tecnica regionale, PRGC vigente, foto aerea, mappa catastale (unica pag.)
- ALL. 4.4.17:** Tavola P.03 - Rilievo plani-altimetrico e profilo di progetto (unica pag.)
- ALL. 4.4.18:** Tavola P.04 - Definizione aree e lotti (unica pag.)
- ALL. 4.4.19:** Tavola P.05 - Viabilità, segnaletica, sezioni stradali (unica pag.)
- ALL. 4.4.20:** Tavola P.06 - Schema illuminazione pubblica, fognature, rete enel, telefono, banda larga (unica pag.)
- ALL. 4.4.21:** Tavola P.07 - Schema acquedotto (unica pag.)
- ALL. 4.4.22:** Tavola P.08 - Schema acque meteoriche (unica pag.)
- ALL. 4.4.23:** Tavola P.09 - Dettagli schema acquedotto (unica pag.)
- ALL. 4.4.24:** Tavola P.010 - Individuazione lotti catastali (unica pag.)

ALL. 5: Stato dei luoghi dell'immobile pignorato alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso, con riferimenti planimetrici (foto 1-38; pagg. 1-20)

ALL. 6: Dati di supporto alla stima dell'immobile pignorato:

- **ALL. 6.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 6.2:** Quotazioni estratte da: Borsino immobiliare FIMAA (pagg. 1-2)
- **ALL. 6.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 6.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (unica pag.)
- **ALL. 6.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 6.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (unica pag.)
- **ALL. 6.7:** Tabelle dei costi di costruzione 2024 (pagg. 1-4)
- **ALL. 6.8:** Scheda di calcolo estimativa del valore di trasformazione del lotto (unica pag.)

ALL. 7: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 7.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
ALL. 7.1.1: Ricevuta pagamento visure catastali in data 21.10.2024 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari Pordenone per ispezioni ipotecarie, consultazioni di titoli cartacei, rilascio di copia di titoli cartacei:
ALL. 7.2.1: Ricevuta pagamento ispezione titolo in data 24.10.2024 (*pagg. 1-2*)
ALL. 7.2.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 05.11.2024 (*pagg. 1-2*)
ALL. 7.2.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.01.2025 (*pagg. 1-2*)
ALL. 7.2.4: Ricevute pagamento n. 2 titoli cartacei in data 03.02.2025 (*pagg. 1-2*)
ALL. 7.2.5: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.02.2025 (*pagg. 1-2*)
ALL. 7.2.6: Ricevuta pagamento titolo cartaceo in data 19.02.2025 (*unica pag.*)
- **ALL. 7.3:** Diritti Comune Aviano (PN) per riproduzione atti di pratiche edilizie (*unica pag.*)
- **ALL. 7.4:** Diritti Comune Aviano (PN) per rilascio certificato di destinazione urbanistica (*unica pag.*)

ALL. 8: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 8.1: Documentazione depositata dalla parte creditrice procedente [REDACTED]:**
ALL. 8.1.1: Certificazione notarile in data 29.01.2024 (*pagg. 1-2*)
ALL. 8.1.2: Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15.11.2023 (*pagg. 1-8*)
ALL. 8.1.3: Ispezione ipotecaria in data 19.01.2024 da cui si evince, tra l'altro, nota di trascrizione del pignoramento in data 16.01.2024 (*pagg. 1-2*)
ALL. 8.1.4: Istanza di vendita in data 12.01.2024 (*pagg. 1-3*)
ALL. 8.1.5: Avviso ai creditori iscritti: [REDACTED]
in data 17.09.2024 (*pagg. 1-9*)
ALL. 8.1.6: Atto di precetto in rinnovazione in data 14.09.2023 (*pagg. 1-4*)
ALL. 8.1.7: Titolo esecutivo e precetto (*pagg. 1-14*)
- **ALL. 8.2: Documentazione depositata dalla parte creditrice procedente [REDACTED]:**
ALL. 8.2.1: Certificazione notarile in data 04.11.2024 (*pagg. 1-8*)
ALL. 8.2.2: Nota di trascrizione del pignoramento in data 29.10.2024 (*pagg. 1-2*)
ALL. 8.2.3: Certificazione di trascrizione di pignoramento in data 29.10.2024 (*unica pag.*)
ALL. 8.2.4: Istanza di vendita e richiesta di riunione esecuzioni in data 30.11.2024 (*pagg. 1-2*)
ALL. 8.2.5: Atto di fusione per incorporazione di [REDACTED]
[REDACTED] (*pagg. 1-45*)
- **ALL. 8.3: Documentazione depositata dalla parte creditrice intervenuta [REDACTED]:**
ALL. 8.3.1: Atto di intervento a carico di [REDACTED] in data 12.03.2024 (*unica pag.*)
ALL. 8.3.2: Estratti di ruolo [REDACTED] (*pagg. 1-100*)

Data generazione:

06-03-2025 10:03:36

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello