Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop**

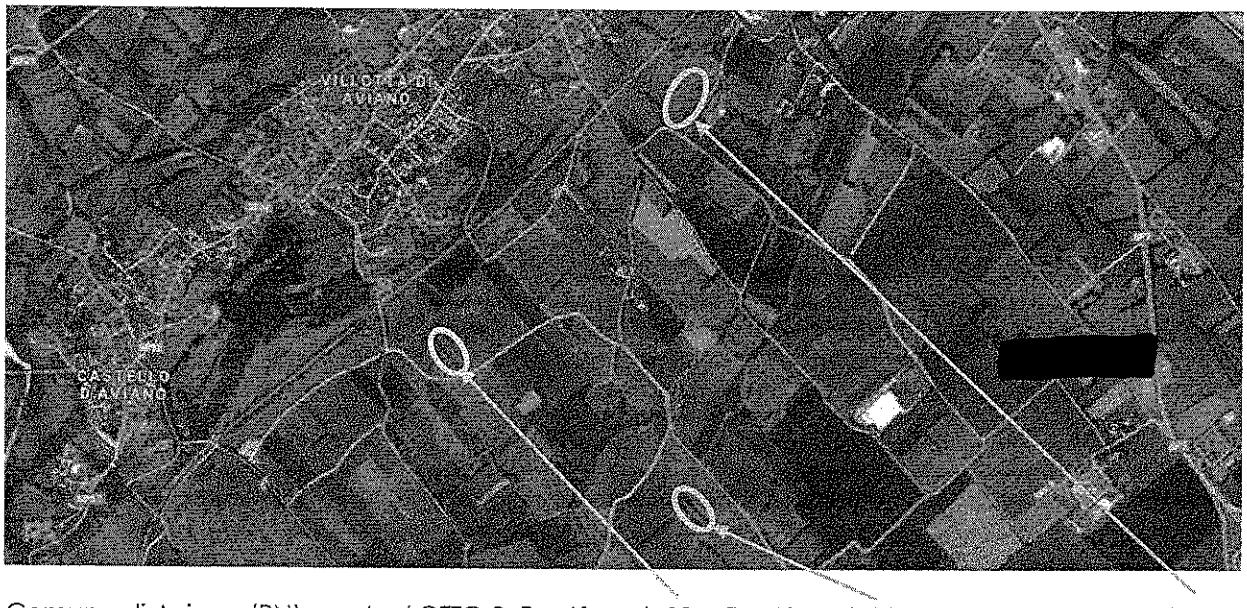
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **217/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Terreno agricolo
002 - Terreni agricoli

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
Fax: 0434.1856960
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it



Comune di Aviano (PN) sez. A – LOTTO 2: Fg. 61 part. 33 e Fg. 63 part. 90 – LOTTO 1: Fg. 54 part. 91

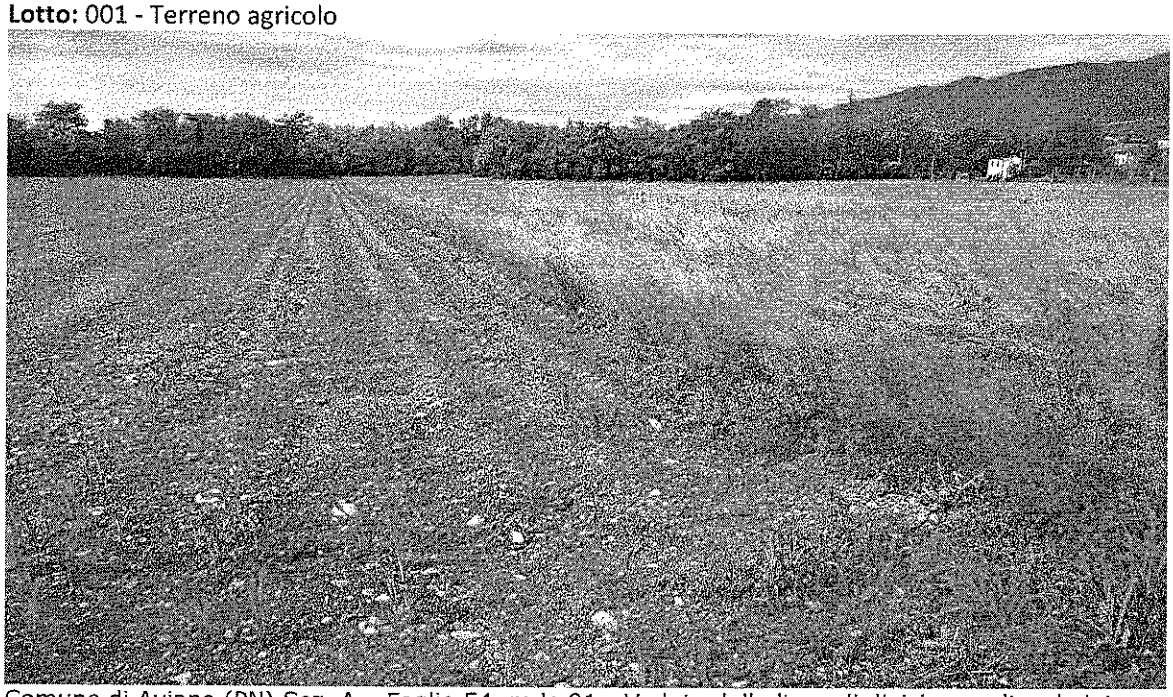
Localizzazione approssimativa GIS.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terreni agricoli - Aviano (PN)
Descrizione zona: Agricola

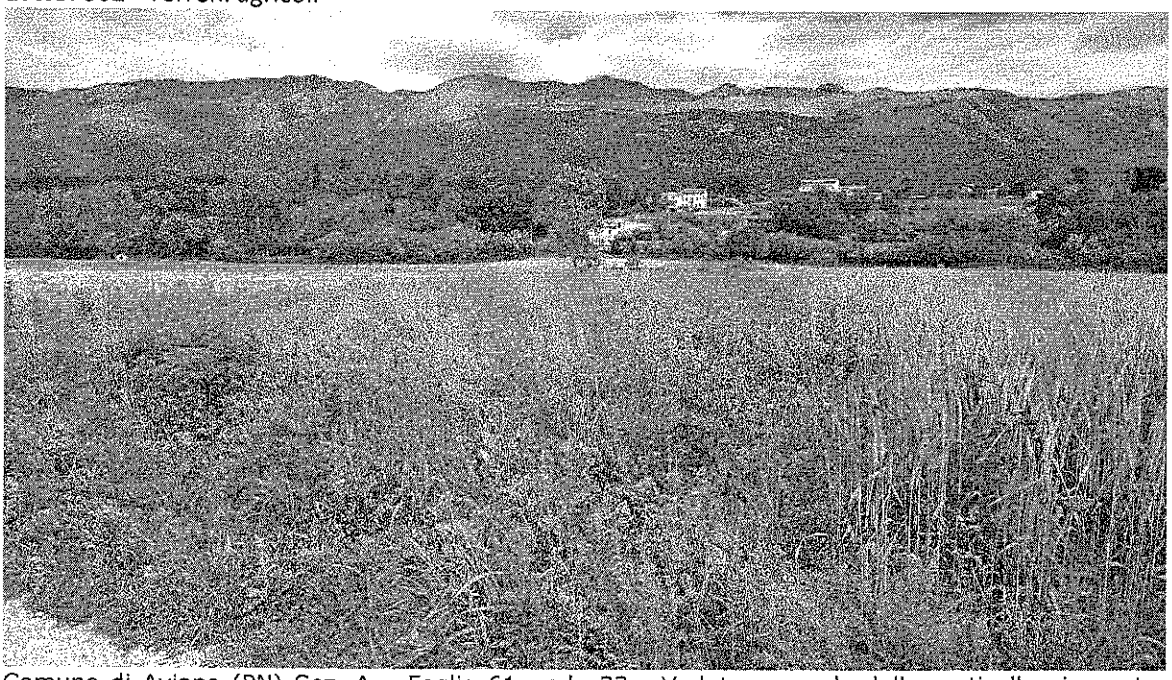
Lotto: 001 - Terreno agricolo



Comune di Aviano (PN) Sez. A – Foglio 54, m.le 91 - Veduta della linea di divisione colturale interna alla particella pignorata; a sinistra la porzione coltivata a mais, a destra quella a foraggere.

Corpo: A - Sez.A - Fg.54 part.91
Categoria: terreno agricolo
Dati Catastali: Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 54, particella 91, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale m^2 24.190, reddito dominicale: € 162,41, reddito agrario: € 112,44

Lotto: 002 - Terreni agricoli



Comune di Aviano (PN) Sez. A – Foglio 61, m.le 33 - Veduta generale della particella pignorata, coltivata a foraggere, compresa tra una coltura di cereale autunno-vernino e un terreno non ancora seminato al momento del sopralluogo.

Comune di Aviano (PN) Sez. A – Foglio 63, m.le 90 – Veduta della porzione interna della particella al momento del sopralluogo; a sinistra e a destra le due fasce boscate, con essenze arbustive e arboree autoctone.

Corpo: A - Sez.A - Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Categoria: terreno agricolo
Dati Catastali:
Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 61, particella 33, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m^2 2050, reddito dominicale: € 10,59, reddito agrario: € 6,35,

Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 63, particella 90, porzione AA, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale m^2 790, reddito dominicale: € 5,30, reddito agrario: € 4,08,
Comune di Aviano Aviano (PN) - Sez.A, foglio 63, particella 90, porzione AB, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale m^2 2.500, reddito dominicale: € 23,24, reddito agrario: € 15,49.

2. Possesso

Bene: Terreni agricoli - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Terreno agricolo
Corpo: A - Sez.A - Fg.54 part.91
Possesso: Libero

Lotto: 002 - Terreni agricoli
Corpo: A - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Possesso: Fg 61 part.33: Occupato da [redacted]
Possesso: Fg. 63 part.90: Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terreni agricoli - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Terreno agricolo
Corpo: A - Sez.A - Fg.54 part.91
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreni agricoli
Corpo: A - Sez.A - Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terreni agricoli - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Terreno agricolo
Corpo: A - Sez.A Fg.54 part.91

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.

Lotto: 002 - Terreni agricoli
Corpo: A - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.

5. Comproprietari

Beni: Terreni agricoli - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A - Sez.A - Fg.54 part.91
Comproprietari: [redacted]

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A - Sez.A - Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Terreni agricoli - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Terreno agricolo
Corpo: A - Sez.A - Fg.54 part.91
Misure Penali: non risulta

Lotto: 002 - Terreni agricoli
Corpo: A - Sez.A - Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Misure Penali: non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreni agricoli - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Terreno agricolo
Corpo: A - Sez.A - Fg.54 part.91
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreni agricoli
Corpo: A - Sez.A - Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - Terreno agricolo

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

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

Identificativo corpo: A - Sez.A Fg.54 part.91.

Terreno agricolo sito in prossimità della Frazione Villotta - Comune di Aviano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 54, particella 91, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale m^2 24.190, reddito dominicale: € 162,41, reddito agrario: € 112,44
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Istrumento (atto pubblico) del 11/02/1992, voltura in atti dal 24/04/1993 Repertorio n.18678 [redacted] – Registrazione n. 2061.1/1992;
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. PN0047998 in atti dal 07/03/2007 - trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 3 ottobre 2006 (n. 2251.1/2007).
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario;
- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PN0311983 in atti dal 12/12/2007 - trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 3 ottobre 2006 (n. 35827.1/2007).
Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

Confini: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle n. 94, 664, 663, 355, strade comunali Via Bartolomeo da San Vito e Via Marchet, particelle n. 90 e 92 del foglio 54.

2. **DESCRIZIONE GENERALE:**

Terreno agricolo a seminativo di giacitura piana, con lieve pendenza, sprovvisto di impianto irriguo, con tessitura franca e scheletro abbondante, buona dotazione di sostanza organica e frequente pietrosità superficiale. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Nota: In risposta alla richiesta di esistenza contratti di locazione per le particelle pignorate inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate, in data 24/04/2018 è pervenuta via PEC comunicazione dell'Agenzia stessa, nella quale viene precisato che "in capo ai contribuenti [redacted] per gli immobili richiesti non vi sono contratti vigenti".
(v. allegato n°16- Risposta Ag Entrate-PEC del 24-04-2018).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. contro [redacted] derivante da Verbale pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario - Tribunale Pordenone in data 12/08/2017 rep. n. 2607, trascritto a Pordenone in data 24/08/2017 ai nn. 11483/7783.
Il pignoramento di cui sopra è riferito alla sola quota di 1/2 proprietà di [redacted] proprietario non esecutato per la quota di ½ proprietà [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:
contro [redacted] comproprietario non esecutato per la quota di ½ di proprietà), derivante da Domanda Giudiziale - Accertamento di diritti reali, a rogito di Tribunale Pordenone in data 28/12/2005 rep. n. 50, trascritto a Pordenone in data 10/01/2006 ai nn. 478/291.
Si precisa che la suddetta domanda giudiziale è stata presentata a favore di [redacted] contro [redacted] (comproprietario non esecutato per la quota di ½ della particella 91 del fg 54).
Nella Sezione D - Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione si legge: *"I signori [redacted] intervengono nel presente atto quali soci e legali rappresentanti della [redacted] Con la presente citazione si chiede che venga accertata la natura fiduciaria o simulata dell'intestazione a [redacted] terreni descritti nel quadro "B" della presente nota* (n.d.r. tra i quali vi è il mappale 91 del fg 54 pignorato per la quota di ½ di cui alla presente E.I.) *e quindi accertasi e dichiarasi che [redacted] è proprietaria degli stessi".*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Sez.A Fg.54 part.91

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 02/07/2018, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni presenti sulla quota non pignorata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A – Terreno agricolo sito in Aviano
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] (usufrutto fino al 11/02/1992); [redacted] nuda proprietà fino al 11/02/1992) **proprietario/i ante ventennio** al **11/02/1992**.
Note: Proprietari in forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [redacted] (attuale proprietario non esecutato per la quota di ½) dal 11/02/1992 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted], in data 11/02/1992, ai nn. 18678/3970; registrato a Pordenone, in data 27/02/1992, al n. 1087; trascritto a Pordenone, in data 05/03/1992, ai nn. 3005/2384.
Note: v. Allegato n°5-Atto compravendita del 11-02-1992 - Rep n.18678.

Titolare/Proprietario: [redacted] (attuale proprietario esecutato per la quota di ½) dal 11/02/1992 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted], in data 11/02/1992, ai nn. 18678/3970; registrato a Pordenone, in data 27/02/1992, al n. 1087; trascritto a Pordenone, in data 05/03/1992, ai nn. 3005/2384.
Note: V. Allegato n°5-Atto compravendita del 11-02-1992 - Rep n.18678

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano

7.1 *Conformità edilizia:*

Terreno agricolo sito in Comune di Aviano

7.2 *Conformità urbanistica*

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N°99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello (v. allegato n°12 - C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	**ZONE E - AGRICOLE E FORESTALI** **Art. 51 - Zone E - Disposizioni generali** **Definizione e finalità** 1. Sono costituite dalle parti di territorio caratterizzate da aree agricole e boschive. Il PRGC prevede la conservazione e la valorizzazione di tali aree, in base alle loro peculiarità produttive, paesaggistiche e ambientali. **Destinazioni d'uso e categorie di intervento** 2. Oltre alle destinazioni d'uso e agli interventi consentiti nelle singole sottozone, sono consentiti: - il ripristino delle aree degradate o alterate da interventi antropici; - la realizzazione di interventi e opere di difesa, finalizzate alla

stabilità e sicurezza dei versanti e dei corsi d'acqua;
- la realizzazione di recinzioni, secondo le prescrizioni di cui al comma 14.
Per le residenze in zona agricola è comunque ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza (a carattere abitativo) possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche se non legata con la conduzione del fondo.
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, conservazione tipologica e ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti, anche in condizione di rudere, con il mantenimento della destinazione d'uso esistente o con la sua trasformazione in quella consentita nelle singole sottozone, purché compatibile con la struttura edilizia da recuperare. In particolare, è consentita la ricostruzione delle strutture edilizie in condizione di rudere, con il ripristino delle sagome degli edifici, dello sviluppo planimetrico e dei materiali preesistenti.
Per gli edifici esistenti, non più funzionali alla conduzione del fondo, edificati prima dell'adozione della Var. n. 37 al P.R.G.C. (02.06.2000) e posti in aggregazione edilizia con almeno un edificio residenziale entro un raggio di ml. 100, è inoltre consentita la ristrutturazione edilizia, con il ricavo di una unità residenziale aggiuntiva indipendentemente dai requisiti soggettivi del proprietario; in questo caso è altresì consentito un ampliamento di Volume utile (Vu) pari al 50% del volume vuoto per pieno esistente, con un massimo corrispondente a quello previsto per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti nelle singole sottozone.
Per le strutture esistenti di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e il loro ampliamento per una sola volta sino a un massimo del 20% della superficie coperta.

Modalità di intervento
3. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento diretto, salvo prescrizioni diverse per le singole sottozone o destinazioni d'uso.

Requisiti soggettivi degli imprenditori agricoli
4. È considerato imprenditore agricolo professionale l'imprenditore agricolo, così come definito dalla legislazione nazionale e regionale in materia. Sono comprese in questa categoria le cooperative agricole, i proprietari con beni affittati e/o con salariati e gli affittuari e mezzadri che hanno diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e a chiedere conseguentemente il rilascio del permesso di costruire.
5. È considerato imprenditore agricolo a titolo secondario di

tipo A l'imprenditore agricolo che, pur non possedendo i requisiti indicati al precedente comma, lavora una superficie agraria in proprietà, o in diritto reale di godimento, superiore a 3 ha.
6. È considerato imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo B l'imprenditore agricolo che, pur non possedendo i requisiti indicati ai precedenti commi, lavora una superficie agraria in proprietà, o in diritto reale di godimento, superiore ad 1 ha.

Disciplina delle strutture produttive aziendali
7. Le strutture produttive aziendali sono costituite dai fabbricati rustici necessari all'azienda e funzionali o complementari all'attività agricola, quali:
- magazzini da adibire a deposito di mangimi, concimi, foraggi, ecc., nonché edifici per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali (cantine, ecc.);
- depositi di attrezzi agricoli;
- ricoveri zootecnici, costituiti da piccole stalle, conigliere, pollai, ecc. sino ad un massimo di 30 m^2 di superficie coperta, funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo.

Le strutture produttive aziendali limitrofe e pertinenziali agli allevamenti zootecnici tradizionali o industriali, che non distino più di m. 50 dagli edifici per gli allevamenti, non concorrono all'indice specifico previsto per le stesse, ma devono rispettare unicamente gli indici e parametri previsti per gli allevamenti medesimi.
Le strutture produttive aziendali possono essere realizzate anche con struttura prefabbricata fissa o mobile (retrattile) di semplice montaggio a serra o tunnel, con copertura, anche ad arco, in teli speciali, PVC o ondulato (plastico o metallico).

Definizione di "casera" e prescrizioni particolari
7 bis. Le casere consentite nelle norme delle singole zone agricole e forestali non possono avere una funzione esclusivamente abitativa (es. ricovero del personale), né esclusivamente di deposito, la loro funzione bensì deve essere legata all'attività di monticazione, riconosciuta solamente ai possessori della qualifica di imprenditore agricolo professionale od a titolo secondario sia di tipo A che di tipo B. Il recupero e l'ampliamento (laddove consentito) delle casere, devono essere attuati nel rispetto della tradizione dell'area montana avianese, le stesse dovranno pertanto avere pianta quadrata o rettangolare ed essere costituite da muratura in pietra locale e copertura con ordito in legno e manto in coppi, tegole in cotto o lamiera.

Disciplina degli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale e industriale
8. Sono classificati di tipo industriale gli allevamenti zootecnici che superano almeno una delle seguenti soglie:
a) peso vivo allevato/superficie aziendale: > 40 q/ha
b) numero di capi allevati:

b.1) bovini, bufalini, ovini, caprini, equini, suini > 200 capi
b.2) avicoli > 2.000 capi
b.3) cunicoli > 2.000 capi fori-fattrice
Sono classificati di tipo tradizionale gli allevamenti zootecnici che non superano nessuna delle soglie sopra indicate.
Ai fini delle due precedenti definizioni si considerano capi (altri tipi di capi allevati verranno classificati per analogia):
- i bovini con età maggiore di 2 anni e vacche da latte;
- gli equini con età maggiore di 6 mesi;
- gli ovini e caprini adulti;
- i suini adulti.
9. L'ampliamento o la nuova costruzione di un allevamento zootecnico di tipo industriale, ove consentito, è subordinato all'esecutività di un piano attuativo, il quale deve indicare:
a) il numero di capi grossi e minuti che si intendono allevare, anche per la determinazione delle qualità e quantità degli effluenti solidi e liquidi;
b) le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, ovvero al suo ampliamento, con particolare attenzione: al fabbisogno idrico ed energetico e ai suoi modi di approvvigionamento; alla realizzazione della viabilità di servizio e dei parcheggi, secondo le disposizioni regionali in materia; alla realizzazione degli schermi vegetali di cui al comma seguente;
c) le modalità operative per il rispetto delle prescrizioni indicate al comma seguente.
9/bis. Mantengono efficacia i piani di sviluppo aziendale già approvati dal consiglio comunale antecedentemente al 02.06.2000, che assumono la funzione dei piani attuativi di cui al precedente comma. Le previsioni insediative di tali piani risultano prevalenti sulla diversa e/o contrastante normativa di zona. Gli interventi andranno pertanto assentiti nell'esclusivo rispetto delle previsioni del piano attuativo.
10. Per quanto riguarda le prescrizioni per la realizzazione e gestione di allevamenti zootecnici di tipo industriale o tradizionale, il progetto di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione di un allevamento va accompagnato da una relazione tecnica che descriva gli impianti previsti per il trattamento e la depurazione degli scarichi idrici, per la depurazione delle emissioni aeriformi, per la riduzione delle emissioni sonore e della produzione di odori, specificandone gli effetti sull'ambiente. Particolare attenzione dovrà essere posta alla gestione dei reflui zootecnici, tenendo conto delle seguenti questioni:
- la progettazione delle strutture di allevamento dovrà essere mirata in funzione del tipo di specie allevata, delle caratteristiche microclimatiche della zona, del numero dei capi, del sistema di stoccaggio e distribuzione dei reflui, del recapito finale, dell'ordinamento produttivo dell'azienda, ecc.;
- i volumi dei contenitori di stoccaggio dei reflui saranno definiti in funzione del periodo di permanenza in azienda per un loro corretto utilizzo agronomico;
- saranno messi in atto trattamenti di omogeneizzazione e

stabilizzazione dei reflui onde controllare le fermentazioni e ridurre la fuoriuscita di cattivi odori;
- saranno adottate attrezzature ad hoc e una sorta di piano agronomico per la corretta distribuzione in campo, articolata in funzione delle caratteristiche, del refluo, eliminando i sistemi di lagunaggio dei liquami in bacini a cielo aperto;
- sarà garantita la messa in atto di tempestive tecniche agronomiche dopo la distribuzione dei reflui (arature, lavorazioni del terreno, ecc.), per ridurre al massimo l'emissione di cattivi odori;
- sarà garantita una corretta dieta alimentare degli animali in quanto essa si traduce anche in equilibrata composizione dei reflui.
A salvaguardia delle aree contermini agli allevamenti di tipo industriale, nel lotto di insediamento va realizzato uno schermo vegetale, che riduca l'impatto sul paesaggio e contenga la rumorosità e la dispersione di polveri e odori nell'ambiente, secondo le modalità previste dall'art. 83 delle presenti norme.

Disciplina delle attività agrituristiche
11. Ai sensi della legislazione nazionale e regionale in materia, sono classificate come agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli (iscritti nell'apposito elenco) attraverso l'utilizzazione dell'azienda da loro condotta, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività agricola, che deve comunque rimanere principale dal punto di vista occupazionale.
Lo svolgimento di attività agrituristiche condotte nel rispetto delle disposizioni di legge non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Rientrano fra le attività agrituristiche:
a) dare stagionalmente ospitalità anche in spazi aperti alla sosta di campeggiatori;
b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande, costituiti nella percentuale prevista dalla normativa regionale;
c) vendere i beni prodotti dall'azienda agricola e i loro derivati ottenuti per coltura o allevamento, purché la vendita stessa venga esercitata congiuntamente ad almeno una delle due attività indicate alle lettere a) e b);
d) organizzare attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda.

Prescrizioni particolari
12. Il territorio agricolo e forestale del comune di Aviano è oggetto di tutela, nei suoi aspetti morfologici, paesaggistici, storici, ambientali. Esso non può essere soggetto a interventi di trasformazione, in particolare ad attività di estrazione o di asporto del terreno, salvo quanto previsto nella zona E.4.3 all'interno dell'ambito specificatamente individuato nella cartografia (tavole di zonizzazione).
13. Per gli edifici esistenti nelle zone agricole già presenti al

Catasto Austro-Ungarico è vietata la realizzazione di porticati posti al di fuori del corpo di fabbrica sulla facciata principale dell'edificio stesso.
14. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate. La realizzazione di recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono consentite di norma recinzioni di altezza massima di 1,5 m, con siepi arbustive, staccionate in legno, muretti intonacati o in pietrame a vista, reti o elementi metallici mascherati da siepi arbustive o specie rampicanti. Negli allevamenti zootecnici e nelle strutture relative alla custodia degli animali da compagnia, l'altezza massima dei recinti consentiti è di m. 2,00.
15. Gli interventi relativi alla viabilità agroforestale devono tendere a minimizzare l'impatto paesaggistico delle opere, mediante l'utilizzazione, di norma, di materiali naturali (pietrame, legno, ecc.), l'inerbimento delle scarpate, ecc.
16. I siti di ritrovamento archeologico e, in generale, resti o tracce di antiche strutture, affioranti o emergenti in occasione di scavi, devono essere tutelate e conservate.
17. Le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri previsti dalle zone possono essere utilizzati solo nel caso in cui non contrastino con le prescrizioni geologiche di cui agli artt. 93-113.

Sottozone
18. Le zone E - agricole e forestali sono articolate dal PRGC nelle seguenti sottozone:
E. 1 - di alta montagna;
E.2.1 - boschive di interesse produttivo;
E.2.2 - boschive di interesse paesaggistico;
E.3.1 - silvo-zootecniche delle malghe;
E.3.2 - silvo-zootecniche dei versanti;
E.4.1 - di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità;
E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello;
E.4.3 - di interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna;
E.4.4 - di interesse agricolo – paesaggistico particolari;
E.5 - di preminente interesse agricolo;
E.6 - di preminente interesse agricolo ad elevato disturbo acustico.

Art. 58 - Zone E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello

Definizione e finalità
1. Sono costituite dalle aree agricole situate in corrispondenza della fascia di pianura attraversata dal torrente

	Cavrezza, della fascia attraversata dai torrenti Bornas ed Ossena a nord della frazione di Castello e di alcuni ambiti con le stesse caratteristiche nella frazione di Giais. Esse presentano una struttura agricola consolidata, caratterizzata da un forte frazionamento di origine storica, in relazione con le zone di maggiore valore ambientale. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva, storico-paesaggistica e ambientale e per attività agricole speciali connesse con gli usi vocazionali dei territori inseriti in tale zona. **Destinazioni d'uso e categorie di intervento** 2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono: - l'utilizzazione agricola dei terreni, compresi gli interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione, di livellamento dei terreni e di miglioramento delle loro caratteristiche pedologiche, purché avvengano nel rispetto dei caratteri storico-paesaggistici peculiari dell'ambiente coltivato; - l'utilizzazione dei terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floristiche; - la conservazione dei nuclei e filari arborei e arbustivi. Sono consentite la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva; - la sistemazione, il ripristino e la realizzazione di strade rurali ed extraurbane di interesse locale; - l'esercizio di attività agrituristiche, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51; - edifici relativi alle strutture produttive aziendali, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51; - edifici per allevamenti zootecnici di tipo tradizionale (ad esclusione dei suini, del pollame e degli animali da pelliccia), secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51. È vietata, in particolare, la realizzazione di serre e di allevamenti zootecnici di tipo industriale. **Parametri edificatori** 3. I parametri relativi alle strutture produttive aziendali sono diversificati in relazione al tipo di qualifica posseduta dall'imprenditore agricolo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51. I parametri di seguito indicati sono applicabili ai terreni di proprietà dell'azienda, che siano funzionalmente contigui, anche se situati in comuni limitrofi. La superficie coperta totale nel lotto di insediamento non può essere superiore al 60%. I parametri per le strutture produttive aziendali e gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale sono i seguenti: a) strutture produttive aziendali: a.1) dell'imprenditore agricolo professionale: If: 0,03 mc/mq H max: 8 m, esclusi i volumi tecnici Ds: 10 m

	Dc: 10 m a.2) dell'imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo A : - è consentita la realizzazione di nuove strutture produttive aziendali fino ad un massimo di 200 mq. di superficie coperta; - sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti sino al raggiungimento dell'indice indicato sub. a.1) e nel rispetto dei parametri sulle distanze ivi indicati. a.3) dell'imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo B: - non è consentita la costruzione di nuove strutture produttive; - sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti sino al raggiungimento dell'indice indicato sub a.1) e nel rispetto dei parametri sulle distanze ivi indicati. b) allevamenti zootecnici di tipo tradizionale: Ds: 10 m Dc: 10 m De: da abitazioni (non facenti parte dell'azienda), attrezzature e servizi (con esclusione di quelli tecnologici), attività industriali e artigianali: 100 m D dalle rogge, specchi e corsi d'acqua di interesse ambientale di cui alla zonizzazione del PRGC: 150 m D da zone residenziali: 300 m Per gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale esistenti, con distanze inferiori a quelle prescritte, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e di ampliamento e il cambio di specie allevata (ad esclusione dei suini, del pollame e degli animali da pelliccia), senza vincoli di massimali, purché essi rimangano inferiori alle soglie che definiscono gli allevamenti di tipo industriale. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale esistenti, oltre agli interventi soggetti ad autorizzazione o denuncia, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione. Tali interventi devono tuttavia avvenire senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata. Negli allevamenti di tipo tradizionale e industriale esistenti è consentita la realizzazione dell'alloggio per il personale di custodia, per un volume utile (Vu) edificabile massimo di 800 mc, a una distanza minima di 10 m e massima di 200 m dagli edifici per allevamenti. 4. È consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali esistenti e il loro ampliamento per una sola volta fino a un massimo di 250 mc di Volume utile (Vu). **Prescrizioni particolari** 5. Gli interventi edilizi consentiti devono utilizzare, di norma, materiali e tipi costruttivi tradizionali o compatibili con essi. 6. Gli interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione e di livellamento dei terreni dovranno salvaguardare i nuclei e i filari arborei ed arbustivi. Qualora i suddetti interventi comportino l'estirpo di nuclei o filari, se

	ne prescrive la ricostituzione, in loco o in aree attigue, al fine di ricomporre una trama degli elementi arborei ed arbustivi compatibile con le esigenze della meccanizzazione agricola. 7. E altresì consentita la realizzazione di collettore fognario.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A - Sez.A Fg.54 part.91**

L'accesso ai terreni pignorati può avvenire da Via Pordenone (SP 7), percorrendo prima via dei Menegoz e poi via Bartolomeo da S. Vito, fino ad arrivare alla particella 91 del foglio 54 attraverso una stradina interpoderale. La particella è localizzata attraverso riferimenti territoriali come fabbricati limitrofi, siepi, alberi isolati, linea ferroviaria e in base alla forma dell'appezzamento.
Il fondo presenta giacitura piana, con lieve pendenza ed è facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli. Il terreno è classificabile come seminativo e non risulta dotato di impianto irriguo; al momento del sopralluogo il fondo è suddiviso in due porzioni colturali: quella a monte, condotta dall'esecutato, presenta colture erbacee foraggere, prevalentemente graminacee, mentre la porzione a valle è coltivata a mais. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°12), il fondo pignorato ricade in zona E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello; il mappale non è interessato da vincoli o da pericolosità.
Il suolo è di colore bruno, con tessitura franca e scheletro abbondante, presenta buona dotazione di sostanza organica e frequente pietrosità superficiale. L'approfondimento radicale è limitato dalla granulometria grossolana, la permeabilità è alta; pertanto il suolo si può classificare come eccessivamente drenato e non necessita di regimazioni delle acque in eccesso.
Lo stato di manutenzione generale del terreno è discreto. In generale il terreno si può ritenere potenzialmente adatto ad erbaio, vite, prato avvicendato, cereali autunno vernini e soia mentre la coltivazione del mais è consigliabile solo con ibridi precoci e semine anticipate.

V. Allegato n°1-Estratto mappa Aviano-A(PN) fg 54 p 91-perimetrato
V. Allegato n°4-Localizzazione approssimativa GIS - Lotti 1 e 2
V. Allegato n°13-Verbale sopralluogo
V. Allegato n°14- Fotografie

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
(V. Allegato n°8 [redacted]
Comproprietari:
[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m^2 **24.190**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m²	Prezzo unitario
Terreno agricolo a seminativo	superficie catastale	1,00	24.190	€ 2,50
			24.190	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Valore di mercato determinato per quanto possibile con metodologia MCA (*Market Comparison Approach*) - IVS (*International Valuation Standard*) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

Elenco fonti:
Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Aviano (PN); Rogiti notarili.

8.2 Valutazione corpi:

A - Sez.A Fg.54 part.91. Terreno agricolo

Valore di mercato.

Destinazione	*Superficie m²*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo a seminativo	24.190	€ 2,50	€ 60.475,00

Valore corpo	€ 60.475,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.475,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)	€ 30.237,50

Giudizio di indivisibilità: si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, considerando che la superficie e il valore del terreno siano sufficienti per sostenere i costi da affrontare per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO. A tale scopo, si propone in in allegato un'ipotesi di frazionamento, (v. allegato n. 15), tenendo conto che, al momento del sopralluogo il fondo era suddiviso in due porzioni colturali: quella a nord-ovest, condotta dall'esecutato, la porzione a sud-est dal comproprietario non esecutato.
Si fornisce altresì, nella tabella di seguito riportata, la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Sez.A Fg.54 part.91	Terreno agricolo	24.190	€ 60.475,00	€ 30.237,50

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.): € 4.535,63

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.511,88

Spese tecniche di regolarizzazione 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: **€ 24.189,99**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 24.000,00**

Lotto: 002 - Terreni agricoli

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 - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90.

Terreni agricoli siti in prossimità della Frazione Villotta - Comune di Aviano (PN)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note: Sez. A-Fg 61 part.33

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note: Sez. A-Fg 63 part.90

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 61, particella 33, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m² 2.050, reddito dominicale: € 10,59, reddito agrario: € 6,35
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 26/02/1960 in atti dal 26/08/1998 Registrazione n. 4[redacted]
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28/08/1983 Voltura in atti dal 14/05/1990 Registrazione Volume n.637 n.55 del 25/02/1984 (n[redacted]
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2001 protocollo n.91878 in atti dal 21/05/2001 Registrazione UR Sede Pordenone Volume 941 n. 32 del 30/03/2001 SUCCESSIONE [redacted]
- Istrumento (atto pubblico) del 22/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/01/2007 Repertorio n.119883, [redacted], Registrazione: Sede COMPRAVENDITA [redacted]

Confini: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle n. 34, 32, strada comunale sterrata, particella n. 35 del Foglio 61.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 63, particella 90, porzione AA, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale m² 790, reddito dominicale: € 5,30, reddito agrario: € 4,08

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Aviano (PN) - Sez.A, foglio 63, particella 90, porzione AB, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale m² 2.500, reddito dominicale: € 23,24, reddito agrario: € 15,49

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denunzia [redacted] Voltura in atti dal 14/05/1990 Registrazione: UR Sede: Pordenone Volume n.641 n.61 del 14/06/1984 (n. 438284);
- Denunzia [redacted] Trascrizione in atti dal 28/04/1993 Registrazione: UR Sede: Pordenone Volume n.651 n.3 del 01/06/1992 (n. 7199.2/1992);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/1986 in atti dal 17/10/1996 D. V. 5471/86 (n. 5.225/1996);
- Denunzia [redacted] Protocollo n.152009 in atti dal 05/09/2001 Registrazione: UR Sede: Venezia Volume n.613 n.75 del 23/07/2001 [redacted]
- Voltura d'ufficio del 25/01/2007 protocollo n. PN0030879 in atti dal 07/02/2008 Registrazione: UR Sede: Pordenone Volume n.1063 n. 4 del 24/01/2008 [redacted]
- Voltura d'ufficio del 31/01/2008 protocollo n. PN0030932 Voltura in atti dal 07/02/2008 Repertorio n. 32347 Rogante: [redacted] Pordenone Registrazione: E/12 Rif. al Mod. UN. 1285/08 COMPRAVENDITA (n. 988.1/2008);
- Scrittura privata del 31/01/2008 protocollo n. PN0072312 Voltura in atti dal 27/03/2008 Repertorio n. 32347 Rogante: [redacted] Pordenone, Registrazione: UU Sede: Pordenone n. 1404 del 01/02/2008 CESSIONE DI QUOTA (n. 2372.1/2008);
- Istrumento (atto pubblico) del 20/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/06/2008 Repertorio n. 33009 Rogante: [redacted] Sede: Pordenone, Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6137.1/2008);
- Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n.PN0271672 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D.L. 3.10.2006 N.262 (n.2640.1/2009); Annotazioni: di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL D.L. 3.10.2006 N.262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N.286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009) PORZIONE AB: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 3-SEMIN.ARBOR., CLASSE 01;
- Voltura d'ufficio del 22/08/2011 protocollo n. PN0214057 Voltura in atti dal 15/09/2011 Repertorio n. 1535 Rogante: TRIBUNALE Sede: PORDENONE Registrazione: RIF. ALOOA TRANS.N.9167/11 USUCAP. (n.6773.1/2011);
- Istrumento (atto pubblico) del 24/01/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/01/2012 Repertorio n. 41167 Rogante: [redacted] Sede: Pordenone, Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1276.1/2012).

Confini: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle n. 88, strada comunale sterrata, particella n., 91 e 89 del foglio 63.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE:

Terreni agricoli prevalentemente a seminativo, in parte a bosco, di giacitura piana, con lieve pendenza, sprovvisti di impianto irriguo, con tessitura franca e scheletro abbondante. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero: particella 90 foglio 63 -Sez. A – Comune di Aviano (PN) (v. nota sottostante).
Occupato: particella 33 foglio 61 – Sez. A – Comune di Aviano (PN) (v. nota sottostante).
Nota: In risposta alla richiesta di esistenza contratti di locazione per le particelle pignorate inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate, in data 24/04/2018 è pervenuta via PEC comunicazione dell'Agenzia stessa (V. allegato n°16), nella quale viene precisato che "in capo ai contribuenti [redacted] per gli immobili richiesti non vi sono contratti vigenti.

In capo al contribuente [redacted] è vigente il contratto di denuncia riepilogativa di affitto di fondi rustic[redacted] registrato il 01/02/2012". In data 08/05/2018 si è provveduto al ritiro presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone di una copia semplice della suddetta denuncia riepilogativa di affitto di fondi rustici, che si allega in formato PDF (v. allegato n°11).
Il documento è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate con le sole pagine riguardanti il terreno compreso nella presente Esecuzione Immobiliare. In particolare il contratto in parola è stato registrato in data 01/02/2012, antecedente la data del 24/08/2017 di trascrizione del pignoramento, risultando così opponibile alla procedura, e riguarda la particella esecutata n°33 del foglio 61 sez. A del Comune di Aviano (PN), di complessivi m^2 2.050, di proprietà di [redacted]
Nel documento [redacted] in qualità di Legale Rappresentante dell'azienda agricola [redacted] denuncia che dal 2011 sono in essere dei contratti di affitto di fondi rustici, tra i quali, al n°7, risulta concedente [redacted] stesso per quanto riguarda la particella n°33 del foglio 61 sez. A del Comune di Aviano (PN), di m^2 2050. Il rapporto tra la suddetta [redacted] l'esecutato ha durata 10 anni, con decorrenza dal 01/06/2011 e scadenza al 01/06/2021.
Il canone di affitto pattuito nel 2011 è di € 10,00/anno, (canone totale € 100,00), corrispondente a € 48,78/anno/ettaro. In base ai parametri di mercato di quel periodo per terreni simili a quello oggetto di perizia, detto canone risulta incongruo rispetto al giusto canone di mercato. Tenendo in considerazione i canoni di mercato dell'epoca, noti al sottoscritto in base a fonti ufficiali e ufficiose e secondo comune esperienza, con riferimento ad analoghe tipologie contrattuali, il giusto canone si stima in € 150 /anno/ettaro, pari a € 30,75 per la superficie della suddetta particella di terreno.
Si osserva inoltre che la suddetta denuncia riepilogativa di affitto è una dichiarazione di tipo unilaterale e che, nel caso specifico, il debitore concedente e l'affittuario sono la stessa persona.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted], derivante da Verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale Pordenone in data 12/08/2017 rep. n. 2607 trascritto a Pordenone in data 24/08/2017 ai nn. 11483/7783.
Note: Si precisa che il suddetto pignoramento è stato così effettuato: particella 90 del foglio 63 - quota 1/1 proprietà di [redacted], particella 33 del foglio 61 - quota 1/1 proprietà di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 02/07/2018, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A – Terreni agricoli siti in Aviano
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] (usufrutto parziale fino al 26/02/1960 e proprietario fino al 28/08/1983) [redacted] (usufrutto parziale fino al 26/02/1960) **titolari ante ventennio** fino al **28/08/1983**.
Note: Vale per la particella 33 del fg 61. Proprietari in forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [redacted] (proprietaria per la quota di ½ fino al 16/01/2001) [redacted] (proprietario per la quota di ½ fino al 16/01/2001)
Note: Vale per la particella 33 fg 61. In forza di Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 26/02/1960 in atti dal 26/08/1998 Registrazione n. 4215.2/1991 e in forza di Denunzia [redacted] del 28/08/1983 di [redacted], trascritta a Pordenone il 13/05/1985 ai nn.4351/3599. Voltura in atti dal 14/05/1990 Registrazione Volume n.637 n.55 del 25/02/1984 (n. 221584).

Titolare/Proprietario: [redacted] (proprietario per la quota 1/1 fino al 22/12/2006)
Note: Vale per la particella 33 del fg 61, in forza di Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2001 protocollo n.91878 in atti dal 21/05/2001. Registrazione UR Sede Pordenone, Volume 941 n. 32 del 30/03/2001. Successione in morte di [redacted] trascritta a Pordenone il 16/10/2001 ai nn.15106/10711. Con la succitata successione [redacted] già proprietario di ½ della particella 33 del fg 61, ha ereditato la restante quota di ½ da [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] (proprietario per la quota di 18144/23328 bene personale e per la quota di 2592/23328 in comunione legale con [redacted] (proprietaria per la quota di 2592/23328 in comunione legale con [redacted] fino al 24/01/2012
Note: Vale per la particella 90 del fg 63. In forza di:
- Successione legittima in morte di [redacted] dichiarazione di successione registrata a Pordenone al n.61 vol.641);
- Successione legittima in morte di [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Pordenone il 17/07/1996 n.12 vol.852), trascritta a Pordenone il 13/03/2000 ai nn.3376/2426;
- Atto di compravendita del 16/07/1999 a rogito [redacted], registrato a Pordenone il 02/08/1999 al n.535 Mod. II, trascritto a Pordenone l'11/08/1999, ai nn. 12242/8747;
- Atto di compravendita del 02/06/2000, rep n. 25111/6010 del [redacted] trascritto a Pordenone il 30/06/2000 ai nn.9101/6523;
- Successione legittima in morte di [redacted] dichiarazione di successione registrata a Pordenone il 24/01/2008 n.4 vol.1063), trascritta a Pordenone il 25/06/2008 ai nn.10373/6989;
- Atto di compravendita del 31/01/2008, rep n. 32347/22650 del [redacted] registrato a Pordenone il 01/02/2008 al n. 1404 mod. 1T, trascritto a Pordenone il 01/02/2008 ai nn.1870/1285;
- Atto di compravendita del 20/05/2008 , rep n. 33009/23188 de [redacted] registrato a Pordenone il 30/05/2008 al n. 6416 mod. 1T, trascritto a Pordenone il 03/06/2008 ai nn.9078/6137;

- Decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Pordenone il 22/08/2011 n.1535/2011, trascritto a Pordenone il 07/09/2011 ai nn. 13282/9167.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario 1/1 dal 22/12/2006 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Jus Romano di Pordenone, in data 22/12/2006, ai nn. 119883/23501; registrato a Pordenone, in data 19/01/2007, al n. 628/1T; trascritto a Pordenone, in data 19/01/2007, ai nn. 1240/748.
Note: Vale per la particella 33 del fg 61.
V. allegato n°7 - Atto compravendita del 22-12-2006 - Rep n 119883.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario 1/1 dal 24/01/2012 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bevilacqua Guido di Pordenone, in data 24/01/2012, ai nn. 41167/29998; registrato a Pordenone, in data 30/01/2012, al n. 1184/1T; trascritto a Pordenone, in data 31/01/2012, ai nn. 1642/1276.
Note: Vale per la particella 90 del fg 63.
V. Allegato n°6- Atto compravendita del 24-01-2012 - Rep n 41167.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano

15.1 *Conformità edilizia:*

Terreni agricoli siti in Comune di Aviano

15.2 *Conformità urbanistica*

Terreni agricoli

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N°99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello (Particella 33 del foglio 61) E.5 - di preminente interesse agricolo (particella 90 del foglio 63) (v. allegato n°12 - C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	**Particella 33: E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello** **Particella 90: E.5 - di preminente interesse agricolo** (v. allegato n°12 - C.D.U.) **ZONE E - AGRICOLE E FORESTALI** **Art. 51 - Zone E - Disposizioni generali** **Definizione e finalità** 1. Sono costituite dalle parti di territorio caratterizzate da aree agricole e boschive. Il PRGC prevede la conservazione e la valorizzazione di tali aree, in base alle loro peculiarità produttive, paesaggistiche e ambientali.

Destinazioni d'uso e categorie di intervento

2. Oltre alle destinazioni d'uso e agli interventi consentiti nelle singole sottozone, sono consentiti:
- il ripristino delle aree degradate o alterate da interventi antropici;
- la realizzazione di interventi e opere di difesa, finalizzate alla stabilità e sicurezza dei versanti e dei corsi d'acqua;
- la realizzazione di recinzioni, secondo le prescrizioni di cui al comma 14.

Per le residenze in zona agricola è comunque ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza (a carattere abitativo) possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche se non legata con la conduzione del fondo. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, conservazione tipologica e ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti, anche in condizione di rudere, con il mantenimento della destinazione d'uso esistente o con la sua trasformazione in quella consentita nelle singole sottozone, purché compatibile con la struttura edilizia da recuperare. In particolare, è consentita la ricostruzione delle strutture edilizie in condizione di rudere, con il ripristino delle sagome degli edifici, dello sviluppo planimetrico e dei materiali preesistenti.

Per gli edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo edificati prima dell'adozione della Var. n. 37 al P.R.G.C. (02.06.2000) e posti in aggregazione edilizia con almeno un edificio residenziale entro un raggio di ml. 100, è inoltre consentita la ristrutturazione edilizia, con il ricavo di una unità residenziale aggiuntiva indipendentemente dai requisiti soggettivi del proprietario; in questo caso è altresì consentito un ampliamento di Volume utile (Vu) pari al 50% del volume vuoto per pieno esistente, con un massimo corrispondente a quello previsto per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti nelle singole sottozone.

Per le strutture esistenti di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e il loro ampliamento per una sola volta sino a un massimo del 20% della superficie coperta.

Modalità di intervento

3. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento diretto, salvo prescrizioni diverse per le singole sottozone o destinazioni d'uso.

Requisiti soggettivi degli imprenditori agricoli

4. È considerato imprenditore agricolo professionale l'imprenditore agricolo, così come definito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono comprese in questa categoria le cooperative agricole, i proprietari con beni affittati e/o con salariati e gli affittuari e mezzadri che hanno diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e a chiedere conseguentemente il rilascio del permesso di

costruire.
5. È considerato imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo A l'imprenditore agricolo che, pur non possedendo i requisiti indicati al precedente comma, lavora una superficie agraria in proprietà, o in diritto reale di godimento, superiore a 3 ha.
6. È considerato imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo B l'imprenditore agricolo che, pur non possedendo i requisiti indicati ai precedenti commi, lavora una superficie agraria in proprietà, o in diritto reale di godimento, superiore ad 1 ha.

Disciplina delle strutture produttive aziendali
7. Le strutture produttive aziendali sono costituite dai fabbricati rustici necessari all'azienda e funzionali o complementari all'attività agricola, quali:
- magazzini da adibire a deposito di mangimi, concimi, foraggi, ecc., nonché edifici per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali (cantine, ecc.);
- depositi di attrezzi agricoli;
- ricoveri zootecnici, costituiti da piccole stalle, conigliere, pollai, ecc. sino ad un massimo di 30 m^2 di superficie coperta, funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo.

Le strutture produttive aziendali limitrofe e pertinenziali agli allevamenti zootecnici tradizionali o industriali, che non distino più di m. 50 dagli edifici per gli allevamenti, non concorrono all'indice specifico previsto per le stesse, ma devono rispettare unicamente gli indici e parametri previsti per gli allevamenti medesimi.
Le strutture produttive aziendali possono essere realizzate anche con struttura prefabbricata fissa o mobile (retrattile) di semplice montaggio a serra o tunnel, con copertura, anche ad arco, in teli speciali, PVC o ondulato (plastico o metallico).

Definizione di "casera" e prescrizioni particolari
7 bis. Le casere consentite nelle norme delle singole zone agricole e forestali, non possono avere una funzione esclusivamente abitativa (es. ricovero del personale), né esclusivamente di deposito, la loro funzione bensì deve essere legata all'attività di monticazione, riconosciuta solamente ai possessori della qualifica di imprenditore agricolo professionale od a titolo secondario sia di tipo A che di tipo B. Il recupero e l'ampliamento (laddove consentito) delle casere, devono essere attuati nel rispetto della tradizione dell'area montana avianese, le stesse dovranno pertanto avere pianta quadrata o rettangolare ed essere costituite da muratura in pietra locale e copertura con ordito in legno e manto in coppi, tegole in cotto o lamiera.

Disciplina degli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale e industriale 8. Sono classificati di tipo industriale gli allevamenti zootecnici che superano almeno una delle seguenti soglie:
a) peso vivo allevato/superficie aziendale: > 40 q/ha
b) numero di capi allevati:
b.1) bovini, bufalini, ovini, caprini, equini, suini > 200 capi
b.2) avicoli > 2.000 capi
b.3) cunicoli > 2.000 capi forifattrice.

	Sono classificati di tipo tradizionale gli allevamenti zootecnici che non superano nessuna delle soglie sopra indicate. Ai fini delle due precedenti definizioni si considerano capi (altri tipi di capi allevati verranno classificati per analogia): - i bovini con età maggiore di 2 anni e vacche da latte; - gli equini con età maggiore di 6 mesi; - gli ovini e caprini adulti; - i suini adulti. 9. L'ampliamento o la nuova costruzione di un allevamento zootecnico di tipo industriale, ove consentito, è subordinato all'esecutività di un piano attuativo, il quale deve indicare: a) il numero di capi grossi e minuti che si intendono allevare, anche per la determinazione delle qualità e quantità degli effluenti solidi e liquidi; b) le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, ovvero al suo ampliamento, con particolare attenzione: al fabbisogno idrico ed energetico e ai suoi modi di approvvigionamento; alla realizzazione della viabilità di servizio e dei parcheggi, secondo le disposizioni regionali in materia; alla realizzazione degli schermi vegetali di cui al comma seguente; c) le modalità operative per il rispetto delle prescrizioni indicate al comma seguente. 9/bis. Mantengono efficacia i piani di sviluppo aziendale già approvati dal consiglio comunale antecedentemente al 02.06.2000, che assumono la funzione dei piani attuativi di cui al precedente comma. Le previsioni insediative di tali piani risultano prevalenti sulla diversa e/o contrastante normativa di zona. Gli interventi andranno pertanto assentiti nell'esclusivo rispetto delle previsioni del piano attuativo. 10. Per quanto riguarda le prescrizioni per la realizzazione e gestione di allevamenti zootecnici di tipo industriale o tradizionale, il progetto di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione di un allevamento va accompagnato da una relazione tecnica che descriva gli impianti previsti per il trattamento e la depurazione degli scarichi idrici, per la depurazione delle emissioni aeriformi, per la riduzione delle emissioni sonore e della produzione di odori, specificandone gli effetti sull'ambiente. Particolare attenzione dovrà essere posta alla gestione dei reflui zootecnici, tenendo conto delle seguenti questioni: - la progettazione delle strutture di allevamento dovrà essere mirata in funzione del tipo di specie allevata, delle caratteristiche microclimatiche della zona, del numero dei capi, del sistema di stoccaggio e distribuzione dei reflui, del recapito finale, dell'ordinamento produttivo dell'azienda, ecc.; - i volumi dei contenitori di stoccaggio dei reflui saranno definiti in funzione del periodo di permanenza in azienda per un loro corretto utilizzo agronomico; - saranno messi in atto trattamenti di omogeneizzazione e stabilizzazione dei reflui onde controllare le fermentazioni e ridurre la fuoriuscita di cattivi odori; - saranno adottate attrezzature ad hoc e una sorta di piano agronomico per la corretta distribuzione in campo, articolata in funzione delle caratteristiche, del refluo, eliminando i sistemi di lagunaggio dei liquami in bacini a cielo aperto;

- sarà garantita la messa in atto di tempestive tecniche agronomiche dopo la distribuzione dei reflui (arature, lavorazioni del terreno, ecc.), per ridurre al massimo l'emissione di cattivi odori;
- sarà garantita una corretta dieta alimentare degli animali in quanto essa si traduce anche in equilibrata composizione dei reflui. A salvaguardia delle aree contermini agli allevamenti di tipo industriale, nel lotto di insediamento va realizzato uno schermo vegetale, che riduca l'impatto sul paesaggio e contenga la rumorosità e la dispersione di polveri e odori nell'ambiente, secondo le modalità previste dall'art. 83 delle presenti norme.

Disciplina delle attività agrituristiche

11. Ai sensi della legislazione nazionale e regionale in materia, sono classificate come agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli (iscritti nell'apposito elenco) attraverso l'utilizzazione dell'azienda da loro condotta, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività agricola, che deve comunque rimanere principale dal punto di vista occupazionale.
Lo svolgimento di attività agrituristiche condotte nel rispetto delle disposizioni di legg.e non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Rientrano fra le attività agrituristiche: a) dare stagionalmente ospitalità anche in spazi aperti alla sosta di campeggiatori;
b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande, costituiti nella percentuale prevista dalla normativa regionale; c) vendere i beni prodotti dall'azienda agricola e i loro derivati ottenuti per coltura o allevamento, purché la vendita stessa venga esercitata congiuntamente ad almeno una delle due attività indicate alle lettere a) e b); d) organizzare attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda.

Prescrizioni particolari

12. Il territorio agricolo e forestale del comune di Aviano è oggetto di tutela, nei suoi aspetti morfologici, paesaggistici, storici, ambientali. Esso non può essere soggetto a interventi di trasformazione, in particolare ad attività di estrazione o di asporto del terreno, salvo quanto previsto nella zona E.4.3 all'interno dell'ambito specificatamente individuato nella cartografia (tavole di zonizzazione).
13. Per gli edifici esistenti nelle zone agricole già presenti al Catasto Austro-Ungarico è vietata la realizzazione di porticati posti al di fuori del corpo di fabbrica sulla facciata principale dell'edificio stesso.
14. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate. La realizzazione di recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono consentite di norma recinzioni di altezza massima di 1,5 m, con siepi arbustive, staccionate in legno, muretti intonacati o in pietrame a vista, reti o elementi me-

tallici mascherati da siepi arbustive o specie rampicanti. Negli allevamenti zootecnici e nelle strutture relative alla custodia degli animali da compagnia, l'altezza massima dei recinti consentiti è di m. 2,00.
15. Gli interventi relativi alla viabilità agroforestale devono tendere a minimizzare l'impatto paesaggistico delle opere, mediante l'utilizzazione, di norma, di materiali naturali (pietrame, legno, ecc.), l'inerbimento delle scarpate, ecc.
16. I siti di ritrovamento archeologico e, in generale, resti o tracce di antiche strutture, affioranti o emergenti in occasione di scavi, devono essere tutelate e conservate.
17. Le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri previsti dalle zone possono essere utilizzati solo nel caso in cui non contrastino con le prescrizioni geologiche di cui agli artt. 93-113.

Sottozone
18. Le zone E - agricole e forestali sono articolate dal PRGC nelle seguenti sottozone: E. 1 - di alta montagna;
E.2.1 - boschive di interesse produttivo; E.2.2 - boschive di interesse paesaggistico; E.3.1 - silvo-zootecniche delle malghe;
E.3.2 - silvo-zootecniche dei versanti;
E.4.1 - di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità;
E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello;
E.4.3 - di interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna;
E.4.4 - di interesse agricolo – paesaggistico particolari;
E.5 - di preminente interesse agricolo;
E.6 - di preminente interesse agricolo ad elevato disturbo acustico.

Art. 58 - Zone E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello

Definizione e finalità
1. Sono costituite dalle aree agricole situate in corrispondenza della fascia di pianura attraversata dal torrente Cavrezza, della fascia attraversata dai torrenti Bornas ed Ossena a nord della frazione di Castello e di alcuni ambiti con le stesse caratteristiche nella frazione di Giais. Esse presentano una struttura agricola consolidata, caratterizzata da un forte frazionamento di origine storica, in relazione con le zone di maggiore valore ambientale. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva, storico-paesaggistica e ambientale e per attività agricole speciali connesse con gli usi vocazionali dei territori inseriti in tale zona.

Destinazioni d'uso e categorie di intervento
2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono:
- l'utilizzazione agricola dei terreni, compresi gli interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione, di

livellamento dei terreni e di miglioramento delle loro caratteristiche pedologiche, purché avvengano nel rispetto dei caratteri storico-paesaggistici peculiari dell'ambiente coltivato;
- l'utilizzazione dei terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floristiche;
- la conservazione dei nuclei e filari arborei e arbustivi. Sono consentite la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva;
- la sistemazione, il ripristino e la realizzazione di strade rurali ed extraurbane di interesse locale;
- l'esercizio di attività agrituristiche, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51;
- edifici relativi alle strutture produttive aziendali, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51;
- edifici per allevamenti zootecnici di tipo tradizionale (ad esclusione dei suini, del pollame e degli animali da pelliccia), secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51.
È vietata, in particolare, la realizzazione di serre e di allevamenti zootecnici di tipo industriale.

Parametri edificatori
3. I parametri relativi alle strutture produttive aziendali sono diversificati in relazione al tipo di qualifica posseduta dall'imprenditore agricolo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51.
I parametri di seguito indicati sono applicabili ai terreni di proprietà dell'azienda, che siano funzionalmente contigui, anche se situati in comuni limitrofi. La superficie coperta totale nel lotto di insediamento non può essere superiore al 60%.
I parametri per le strutture produttive aziendali e gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale sono i seguenti:
a) strutture produttive aziendali:
a.1) dell'imprenditore agricolo professionale:
If: 0,03 mc/m^2
H max: 8 m, esclusi i volumi tecnici
Ds: 10 m
Dc: 10 m
a.2) dell'imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo A :
- è consentita la realizzazione di nuove strutture produttive aziendali fino ad un massimo di 200 m^2. di superficie coperta;
- sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti sino al raggiungimento dell'indice indicato sub. a.1) e nel rispetto dei parametri sulle distanze ivi indicati.
a.3) dell'imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo B:
- non è consentita la costruzione di nuove strutture produttive;
- sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti sino al raggiungimento dell'indice indicato sub a.1) e nel rispetto dei parametri sulle distanze ivi indicati.
b) allevamenti zootecnici di tipo tradizionale: Ds: 10 m
Dc: 10 m
De: da abitazioni (non facenti parte dell'azienda), attrezzature e

servizi (con esclusione di quelli tecnologici), attività industriali e artigianali: 100 m
D dalle rogge, specchi e corsi d'acqua di interesse ambientale di cui alla zonizzazione del PRGC: 150 m
D da zone residenziali: 300 m.
Per gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale esistenti, con distanze inferiori a quelle prescritte, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e di ampliamento e il cambio di specie allevata (ad esclusione dei suini, del pollame e degli animali da pelliccia), senza vincoli di massimali, purché essi rimangano inferiori alle soglie che definiscono gli allevamenti di tipo industriale.
Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale esistenti, oltre agli interventi soggetti ad autorizzazione o denuncia, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione. Tali interventi devono tuttavia avvenire senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata.
Negli allevamenti di tipo tradizionale e industriale esistenti è consentita la realizzazione dell'alloggio per il personale di custodia, per un volume utile (Vu) edificabile massimo di 800 mc, a una distanza minima di 10 m e massima di 200 m dagli edifici per allevamenti.
4. È consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali esistenti e il loro ampliamento per una sola volta fino a un massimo di 250 mc di Volume utile (Vu).

Prescrizioni particolari
5. Gli interventi edilizi consentiti devono utilizzare, di norma, materiali e tipi costruttivi tradizionali o compatibili con essi.
6. Gli interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione e di livellamento dei terreni dovranno salvaguardare i nuclei e i filari arborei ed arbustivi. Qualora i suddetti interventi comportino l'estirpo di nuclei o filari, se ne prescrive la ricostituzione, in loco o in aree attigue, al fine di ricomporre una trama degli elementi arborei ed arbustivi compatibile con le esigenze della meccanizzazione agricola.
7. E altresì consentita la realizzazione di collettore fognario.

Art. 61 - Zone E.5 - di preminente interesse agricolo

Definizione e finalità
1. Sono costituite dalle aree agricole situate in corrispondenza della fascia di pianura centro-occidentale, le cui caratteristiche pedologiche e i livelli di infrastrutturazione rurale sono tali da conferire loro una spiccata valenza agricola. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva e per attività agricole speciali connesse con gli usi vocazionali dei territori inseriti in tale zona.

Destinazioni d'uso e categorie di intervento
2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono:

- l'utilizzazione agricola dei terreni, compresi gli interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione, di livellamento dei terreni e di miglioramento delle loro caratteristiche pedologiche;
- l'utilizzazione dei terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floristiche. È consentita la realizzazione di serre, con un rapporto di copertura dell'area di pertinenza sino a un massimo del 75%;
- la sistemazione, il ripristino e la realizzazione di strade rurali ed extraurbane di interesse locale;
- l'esercizio di attività agrituristiche, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51;
- edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo;
- edifici relativi alle strutture produttive aziendali, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51;
- edifici per allevamenti zootecnici, di tipo tradizionale e industriale, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51;
- edifici per la custodia degli animali da compagnia, eventualmente integrata dai connessi servizi di addestramento, cura, toelettatura e sepoltura.
- l'utilizzazione dei terreni ad "orti sociali", attraverso l'approvazione di specifico Regolamento comunale che definisca le condizioni di utilizzo e la stipula di una convenzione tra il soggetto privato attuatore ed il Comune stesso, accompagnata da un progetto che definisca, tra l'altro, il perimetro dell'area interessata e l'individuazione dei singoli appezzamenti oggetto di assegnazione.

Parametri edificatori

3. I parametri relativi alla residenza e alle strutture produttive aziendali sono diversificati in relazione al tipo di qualifica posseduta dall'imprenditore agricolo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 51.

I parametri di seguito indicati sono applicabili ai terreni di proprietà dell'azienda, che siano funzionalmente contigui, anche se situati in comuni limitrofi. Essi sono separatamente valutati in relazione alle diverse destinazioni d'uso. La superficie coperta totale nel lotto di insediamento non può essere superiore al 60%.

I parametri per la residenza, le strutture produttive aziendali, gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale e industriale sono i seguenti:

a) residenza:

a.1) dell'imprenditore agricolo professionale:

If: 0,01 mc/m^2

N max piani: 3

Ds: 10 m

Dc: 5 m

a.2/3) dell'imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo A e di tipo B:

- non è consentita la costruzione di nuove abitazioni.

b) strutture produttive aziendali:

	b.1/2) dell'imprenditore agricolo professionale e a titolo secondario di tipo A: If: 0,03 mc/m^2 H max: 8 m, esclusi i volumi tecnici Ds: 10 m Dc: 10 m De: 10 m, se non accorpate all'abitazione I parametri suindicati si applicano anche per edifici per la custodia, cura, toelettatura e sepoltura degli animali da compagnia, che non vengano collocati all'interno di edifici esistenti. b.3) dell'imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo B: - non è consentita la costruzione di nuove strutture produttive; - sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti sino al raggiungimento dell'indice indicato sub b.1/2) e nel rispetto dei parametri sulle distanze ivi indicati. c) allevamenti zootecnici di tipo tradizionale e industriale: Ds: 15 m Dc: 10 m De: da abitazioni (non facenti parte dell'azienda), attrezzature e servizi (con esclusione di quelli tecnologici), attività industriali e artigianali: 100 m per allevamenti zootecnici di tipo tradizionale 200 m per allevamenti zootecnici di tipo industriale D dalle rogge, specchi e corsi d'acqua di interesse ambientale di cui alla zonizzazione del PRGC: 150 m D da zone residenziali: 300 m La distanza minima tra allevamenti di tipo industriale deve essere di 700 m tra allevamenti di specie diverse e di 1000 m tra allevamenti della stessa specie. Per gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale esistenti, con distanze inferiori a quelle prescritte, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e di ampliamento e il cambio di specie allevata, senza vincoli di massimali, fino alle soglie che definiscono gli allevamenti di tipo industriale incrementate del 20%. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale esistenti, con distanze inferiori a quelle prescritte, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e di ampliamento, con un aumento massimo del numero dei capi esistenti del 20%. Tali interventi devono avvenire senza cambio di specie allevata. Negli allevamenti di tipo tradizionale e industriale è consentita la realizzazione dell'alloggio per il personale di custodia, per un volume utile (Vu) edificabile massimo di 800 mc, a una distanza minima di 10 m e massima di 200 m dagli edifici per allevamenti. 3 bis. All'interno dell'area adibita ad "orti sociali" come individuata nella convenzione, potrà essere edificato un unico blocco servizi igienici (comune) per una superficie coperta massima di m^2 30, mentre ciascun appezzamento potrà essere dotato di un edificio ad uso deposito attrezzi (ove possibile in accorpamento con quelli limitrofi) privo di servizi igienici ed impianti, di superficie

	coperta pari al 10% di quella dell'appezzamento stesso e comunque un massimo di m^2 20. Tutti gli edifici (sia i servizi che i depositi) dovranno essere realizzati esclusivamente in legno con manto di copertura in guaina ardesiata o tegola canadese, e potranno avere un'altezza massima in gronda di m. 2,50 ed al colmo di m. 3,50. Nell'area dovrà essere ricavata una viabilità interna per l'accesso ai singoli orti, pavimentata esclusivamente con stabilizzato di cava, che garantisca la possibilità di parcheggio all'interno di ciascun appezzamento. L'area e gli appezzamenti potranno essere recintati esclusivamente con e rete metallica sorretta da pali di legno, avente un'altezza massima di m. 1,50. 4. È consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali esistenti e il loro ampliamento per una sola volta fino a un massimo di 250 mc di Volume utile (Vu). **Prescrizioni particolari** 5. I nuovi edifici residenziali devono essere realizzati, di norma, in prossimità delle strutture produttive aziendali o dei centri abitati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **A - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90**

Il lotto è formato da due distinte particelle: la 33 del foglio 61 e la 90 del foglio 63. L'accesso alla prima particella, situata in prossimità della fraz. Villotta di Aviano può avvenire da via delle Rive in direzione est attraverso una stradina interpoderale. La particella, non distante dalla linea ferroviaria, è limitrofa a un impianto arboreo e si individua facilmente in base alla forma dell'appezzamento e alla presenza di un albero isolato in posizione nord-ovest. Il fondo presenta giacitura piana, con lieve pendenza ed è facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli; il terreno è classificabile come seminativo e non risulta dotato di impianto irriguo. Al momento del sopralluogo, il terreno, di modeste dimensioni e di forma allungata, era coltivato a prato polifita.
Per arrivare alla particella n. 90 del foglio 63, partendo da via delle Rive, si deve proseguire dapprima in direzione nord-est, incrociando Via Marchet, per poi proseguire in direzione sud-est. Anche questa particella viene localizzata attraverso riferimenti territoriali come siepi, fasce boscate, strade interpoderali e in base alla forma dell'appezzamento. Il terreno presenta giacitura piana, con lieve pendenza ed è raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli; è classificabile come seminativo arborato e non risulta dotato di impianto irriguo. Al momento del sopralluogo il fondo risulta incolto e quasi interamente contornato da essenze arbustive e arboree quali sambuco, robinia, olmo, carpino, acero campestre.
Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°12), la particella 33 del foglio 61 ricade in zona E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello, mentre il mappale 90 del foglio 63 rientra in zona E.5 - di preminente interesse agricolo; entrambi i mappali non sono interessati da vincoli o da pericolosità.
Per entrambe le particelle il suolo presenta tessitura franca e scheletro abbondante, buona dotazione di

sostanza organica e frequente pietrosità superficiale. L'approfondimento radicale è limitato dalla granulometria grossolana, la permeabilità è alta; pertanto il suolo si può classificare come eccessivamente drenato e non necessita di regimazioni delle acque in eccesso. In generale i terreni si possono ritenere potenzialmente adatti ad erbaio, vite, prato avvicendato, cereali autunno vernini e soia mentre la coltivazione del mais è consigliabile solo con ibridi precoci e semine anticipate.

V. Allegato n°2-Estratto mappa Aviano-A(PN) fg 61 p 33-perimetrato
V. Allegato n°3-Estratto mappa Aviano-A(PN) fg 63 p 90-perimetrato
V. Allegato n°4-Localizzazione approssimativa GIS - Lotti 1 e 2
V.Allegato n°13-Verbale sopralluogo
V.Allegato n°14- Fotografie.

1. Quota e tipologia del diritto – Aviano (PN) Sez. A-Fg 61 part.33:
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto - Aviano (PN) Sez. A-Fg 63 part.90:
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa m^2 **5.340.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m^2	Prezzo unitario
Terreno agricolo a seminativo	sup reale netta	1,00	2.050	€ 3,00
Terreno agricolo a seminativo arborato	sup reale netta	1,00	3.290	€ 2,50
			5.340	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Valore di mercato determinato per quanto possibile con metodologia MCA (*Market Comparison Approach*) - IVS (*International Valuation Standard*) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

Elenco fonti:
Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Aviano (PN); Rogiti notarili.

16.2 Valutazione corpi:

A - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90. Terreni agricoli

Valore di mercato

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo a seminativo	2.050	€ 3,00	€ 6.150,00
Terreno agricolo a seminativo arborato	3.290	€ 2,50	€ 8.225,00

Valore corpo	€ 14.375,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.375,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Sez.A Fg.61 part.33 e Fg.63 part.90	Terreni agricoli	5.340	€ 14.375,00	€ 14.375,00

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.): € 2.156,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.218,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 12.000,00**

Allegati

E.I. 217-17-Allegato n°1-Estratto mappa Aviano-A(PN) fg 54 p91-perimetrato
E.I. 217-17-Allegato n°2-Estratto mappa Aviano-A(PN) fg 61 p33-perimetrato
E.I. 217-17-Allegato n°3-Estratto mappa Aviano-A(PN) fg 63 p90-perimetrato
E.I. 217-17-Allegato n°4-Localizzazione approssimativa GIS - Lotti 1 e 2
E.I. 217-17-Allegato n°5-Atto compravendita del 11-02-1992 - Rep n 18678
E.I. 217-17-Allegato n°6-Atto compravendita del 24-01-2012 - Rep n 41167
E.I. 217-17-Allegato n°7-Atto compravendita del 22-12-2006 - Rep n 119883
E.I. 217-17-Allegato n°8-Estratto atto matrimonio [redacted]
E.I. 217-17-Allegato n°9-Certificato stato libero [redacted]
E.I. 217-17-Allegato n°10-Certificato stato libero [redacted]
E.I. 217-17-Allegato n°11-Denuncia riepilogativa affitto p33
E.I. 217-17-Allegato n°12-Certificato di destinazione urbanistica
E.I. 217-17-Allegato n°13-Verbale sopralluogo
E.I. 217-17-Allegato n°14-Fotografie
E.I. 217-17-Allegato n°15- Ipotesi frazionamento p 91 fg 54
E.I. 217-17-Allegato n°16-Risposta Ag Entrate-PEC del 24-04-2018.

Data generazione:
10-07-2018

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

N=-6100

E=-1900

1 Particella: 91

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: AVIANO/A
Foglio: 54

27-Mar-2018 9:54:55
Prot. n. T68019/2018

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

27-Mar-2018 9:56:33
Prot. n. T69184/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: AVIANO/A
Foglio: 61

1 Particella: 33

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

N=-7300

E=-1900

1 Particella: 90

Comune: AVIANO/A
Foglio: 63

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Mar-2018 9:57:55
Prot. n. T70106/2018

Localizzazione approssimativa Comune di Aviano (PN) sez. A - Foglio 61 particella 33 - Foglio 63 particella 90 - Foglio 54 particella 91.

Localizzazione approssimativa Comune di Aviano (PN) sez. A - Foglio 54 particella 91.

Localizzazione approssimativa Comune di Aviano (PN) sez. A - Foglio 61 particella 33.

Localizzazione approssimativa Comune di Aviano (PN) sez. A - Foglio 63 particella 90.