
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **169/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2019 ore 09:30

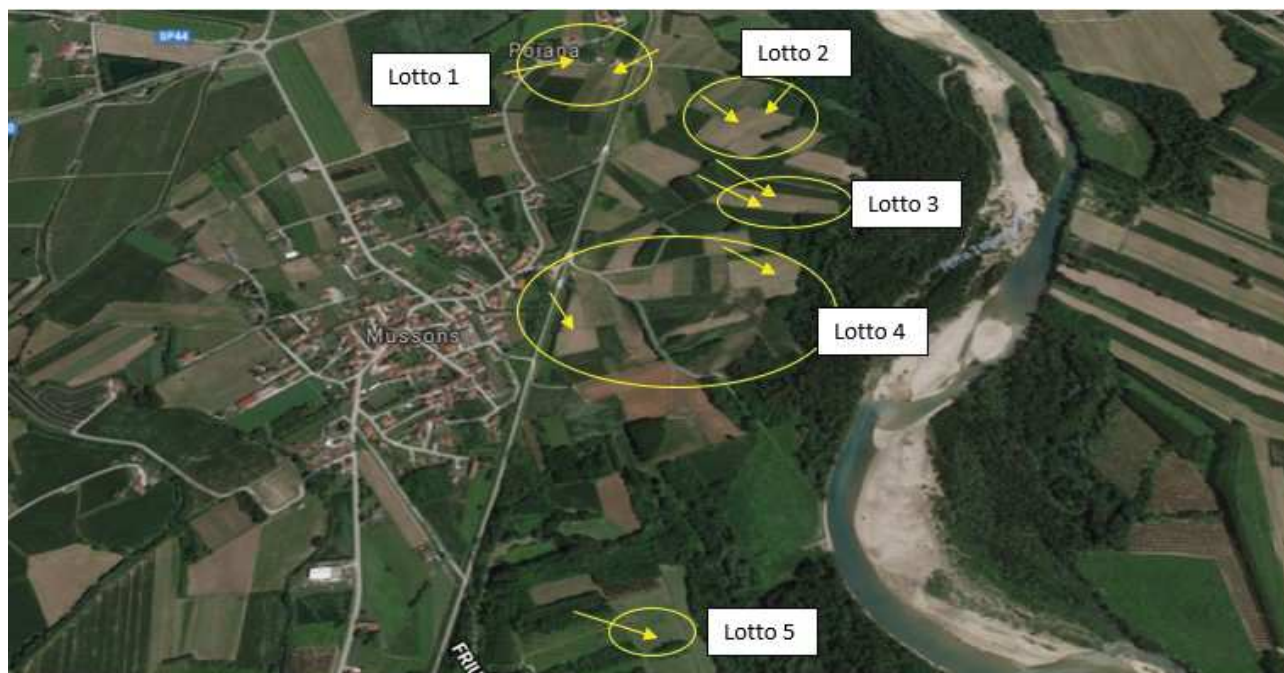
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 001 - Terreni agricoli foglio
21 p.124 e 135,**
- 002 - Terreni agricoli foglio
22 p.96 e 102,**
- 003 - Terreni agricoli foglio
25 p.44 e 47,**
- 004 - Terreni agricoli foglio
25 p.83 e 699,**
- 005 - Terreno agricolo foglio
29 p.193**

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



Morsano al Tagliamento (PN) - Localizzazione approssimativa GIS delle aree in cui sono presenti le particelle pignorate (evidenziate da frecce gialle) dei seguenti Lotti: Lotto 1 (foglio 21 p.124 e 135), Lotto 2 (foglio 22 p.96 e 102), Lotto 3 (foglio 25 p.44 e 47), Lotto 4 (foglio 25 p.83 e 699), Lotto 5 (foglio 29 p.193).

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Terreni agricoli - Morsano Al Tagliamento (PN)

Descrizione zona: Agricola

Lotto: 001 - Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Località Poiana – foglio 21 particella 124. Veduta, da posizione ovest, del terreno pignorato e delle scoline laterali.



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Località Poiana – foglio 21 particella 135. Veduta generale, da posizione nord e dalla strada di accesso, della particella oggetto di E.I.

Corpo: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Intestati: [redacted] quota 1/2 proprietà [redacted]
[redacted] quota 1/2 proprietà, Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 21, particella 124, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale m² 2150, reddito dominicale: € 19,43, reddito agrario: € 12,77;

Intestati: [redacted] quota 1/2 proprietà [redacted]
[redacted] quota 1/2 proprietà, Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 21, particella 135, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale m² 2680, reddito dominicale: € 29,07, reddito agrario: € 17,99.

Lotto: 002 - Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Località Poiana – foglio 22 particelle 96 e 102. Veduta generale, da posizione ovest, dell'area in cui si trovano i terreni pignorati, posti all'interno di un più vasto appezzamento coltivato.

Corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Intestati: [redacted] quota 1/2 proprietà [redacted]
[redacted] quota 1/2 proprietà, Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 22, particella 96, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale m² 10960, reddito dominicale: € 93,40, reddito agrario: € 59,43;

Intestati: [redacted] quota 1/2 proprietà [redacted]
[redacted] quota 1/2 proprietà, Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 22, particella 102, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale m² 3970, reddito dominicale: € 27,68, reddito agrario: € 19,48

Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Frazione Mussons – foglio 25 particella 44. Veduta generale, da posizione nord e dalla strada poderale di accesso al terreno pignorato, che si può raggiungere attraversando altra particella non pignorata.



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Frazione Mussons – foglio 25 particella 47. Veduta, da posizione nord e dalla strada poderale da cui si accede direttamente, della particella 47, che si estende lunga e stretta in direzione sud.

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED] Comune di Morsano al
Tagliamento (PN), foglio 25, particella 44, qualità Seminativo, classe 5, superficie catasta-
le m² 6950, reddito dominicale: € 48,46, reddito agrario: € 34,10;

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED] Comune di Morsano al
Tagliamento (PN), foglio 25, particella 47, qualità Seminativo, classe 4, superficie catasta-
le m² 3380, reddito dominicale: € 28,80, reddito agrario: € 18,33

Lotto: 004 - Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Frazione Mussons – foglio 25 particella 83. Veduta generale, da posizione ovest, del terreno pignorato (al centro); in primo piano si trova la particella 82, esclusa dal pignoramento. L'accesso ai mezzi meccanici è comunque agevole dalla strada poderale visibile nella foto.



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Frazione Mussons – foglio 25 Particella 699 – Particolare del terreno pignorato.

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 25, particella 83, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale m² 4220, reddito dominicale: € 29,42, reddito agrario: € 20,70;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 25, particella 699, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale m² 3255, reddito dominicale: € 27,74, reddito agrario: € 17,65

Lotto: 005 - Terreno agricolo foglio 29 p.193



Comune di Morsano al Tagliamento (PN) – Frazione Mussons – foglio 29 Particella 193 – Veduta, da posizione ovest e dalla strada poderale di accesso, della particella pignorata, coltivata a erba medica.

Corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali:

Intestati:

Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 29, particella 193, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale m² 2800, reddito dominicale: € 25,31, reddito agrario: € 16,63.

2. Possesso

Bene: - Terreni agricoli - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135

Corpo: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102

Corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Terreno agricolo foglio 29 p.193

Corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193

Possesso: Altro

Si precisa che esiste contratto di affittanza agraria stipulato il 08/05/2013, registrato a Pordenone il 08/05/2013 al n. 3658 – Mod. III, tra i concedenti comproprietari [REDACTED] e l'affittuario [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della azienda agricola [REDACTED]. Tale contratto di affitto riguarda due particelle, delle quali solo una è oggetto della presente Esecuzione Immobiliare: la part.193 del foglio 29 di Morsano al Tagliamento di m² 2800 catastali.

Il contratto di affitto prevede una durata di 15 annate agrarie, con scadenza 10/11/2028, e, in base all'art. 7 del contratto stesso, verrà a scadere senza alcuna proroga e preavviso, salvo accordi diversi prima della succitata data.

Il canone di affitto stabilito fra le parti, (esclusa la parte riguardante i titoli PAC), per i soli terreni, risulta essere di € 100,00 annui per una superficie catastale affittata di mq 5300 complessivi, pari a 188,68 €/Ettaro.

Tuttavia, in base alla verifica effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, la partita IVA [REDACTED] dell'azienda agricola affittuaria, risulta cessata dal 06/11/2014, pertanto il contratto si deve considerare concluso per cessazione di attività della parte affittuaria, il cui legale rappresentante corrisponde peraltro con l'attuale esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Terreni agricoli - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135

Corpo: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102

Corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102



Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47



Lotto: 004 - Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699



Lotto: 005 - Terreno agricolo foglio 29 p.193

Corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193



6. Misure Penali

Beni: Terreni agricoli - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135

Corpo: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135

Misure Penali: non risulta

Lotto: 002 - Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102

Corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102

Misure Penali: non risulta

Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47

Misure Penali: non risulta

Lotto: 004 - Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699

Misure Penali: non risulta

Lotto: 005 - Terreno agricolo foglio 29 p.193

Corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193

Misure Penali: non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreni agricoli - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135

Corpo: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102

Corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699

Corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Terreno agricolo foglio 29 p.193

Corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terreni agricoli - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135 - (quota ½)

Prezzo da libero: € 6.600,00

Lotto: 002 - Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102 - (quota ½)

Prezzo da libero: € 14.900,00

Lotto: 003 - Terreni agricoli foglio 25 p.44 e 47 - (quota ½)

Prezzo da libero: € 6.600,00

Lotto: 004 - Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699 - (quota ½)

Prezzo da libero: € 3.500,00

Lotto: 005 - Terreno agricolo foglio 29 p.193 - (quota ½)

Prezzo da libero: € 1.650,00

Beni in **Morsano al Tagliamento (PN)**

Lotto: 001

Terreni agricoli foglio 21 p.124 e 135

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 - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135.

Terreni agricoli siti in Località Poiana – Morsano al Tagliamento (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 21, particella 124, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale m² 2150, reddito dominicale: € 19,43, reddito agrario: € 12,77

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia nei passaggi [REDACTED] protocollo n. 4925 in atti dal 15/01/2004 – Registrazione: UU Sede: Portogruaro – Volume: 357 n. 6 del 03/12/2003 Successione [REDACTED] (n. 21.2/2004);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 21/05/2004 – Trascrizione in atti dal 27/05/2004 – Repertorio n.127326 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.5773.1/2004);
- Tabella di variazione del 12/02/2004 protocollo n. PN0018323 in atti dal 12/02/2004 Variazione culturale (n.84.1/2004). Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte.

Confini: Confini particella 124: da nord, procedendo in senso orario, confina con la strada comunale Via Poiana, la particella n. 123, la strada vicinale che conduce all'argine (laterale di via Poiana), del foglio 21.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 21, particella 135, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale m² 2680, reddito dominicale: € 29,07, reddito agrario: € 17,99

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia nei passaggi [REDACTED] protocollo n.4925 in atti dal 15/01/2004 – Registrazione: UU Sede: Portogruaro – Volume: 357 n. 6 del 03/12/2003 Successione di [REDACTED] (n. 21.2/2004);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 21/05/2004 – Trascrizione in atti dal 27/05/2004 – Repertorio n.127326 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.5773.1/2004).

Confini: Confini particella 135: da nord, procedendo in senso orario, confina con strada vicinale che conduce all'argine (laterale di via Poiana), particelle 136, 137, 134 e 133 del foglio 21.

Conformità catastale: è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 135 del foglio 21 di Morsano al Tagliamento (PN) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opera da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 135 del Lotto 1: **€ 100,00.**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Terreni agricoli a seminativo di giacitura piana, in zona limitrofa all'argine del fiume Tagliamento, con presenza di sistemazioni idraulico agrarie, sprovvisti di impianto irriguo, con tessitura franco-limoso con moderata presenza di scheletro. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 22/06/2018 al n. 164, trascritto a Pordenone in data 24/07/2018 ai nn. 11345/8351.

Il pignoramento succitato riguarda solo la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 08/04/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre non risultano neppure ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota non pignorata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135 – Morsano al Tagliamento (PN)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'area risulta soggetta, in parte, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietarie ante ventennio al 05/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabricio, in data 27/08/1976, al n. 31398, registrato a Pordenone, in data 03/09/1976, al n. 3743 Mod.I.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal **05/06/2003 al 21/05/2004**, in forza di denuncia di successione, registrata a Portogruaro (VE), in data 03/12/2003, trascritta a Pordenone, in data 13/03/2004, ai nn. 4138/2711.
 Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal **21/05/2004** ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 21/05/2004, ai nn. 127326/29418, trascritto a Pordenone, in data 26/05/2004, ai nn. 8718/5773.
 Note: V. Allegato n°7-Atto comprav p 124-135-96-102-rep 127326-21-05-2004.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano.

7.1 Conformità edilizia:

Terreni agricoli siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

7.2 Conformità urbanistica

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.R.G.C. approvato con Delibera C.C. n.20 del 27/04/2000 e D.P.G.R. n. 0259/Pres del 02/08/2000 e successive varianti come specificate nel C.D.U. allegato n°13 alla presente relazione, fino a variante n.23 approvata con delibera del Commissario Straordinario con i

	poteri del C.C. n.47 del 19/12/2018, entrata in vigore il 03/01/2019.
Zona omogenea:	E6 - di interesse agricolo. L'area risulta soggetta, in parte, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica). Entrambe le particelle sono assoggettate a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone P1 (Pericolosità idraulica moderata).
Norme tecniche di attuazione:	<p>Per quanto riguarda le Norme generali, le definizioni, gli articoli relativi alla sicurezza idrogeologica, i vincoli e criteri paesaggistici, le prescrizioni idrauliche e la viabilità, vedasi l'allegato n°13 – CDU.</p> <p>ART. 13. ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO.</p> <p>A) Destinazioni d'uso.</p> <p>1. Sono ammesse:</p> <p>a) opere residenziali agricole, a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale riconosciuto dalla Regione;</p> <p>b) opere agricole volte o funzionalmente connesse a:</p> <p>1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura, vivaismo, allevamento zootecnico fino a 50 Uba e attività connesse;</p> <p>2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;</p> <p>3) vendita diretta al dettaglio di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla Ls 580/1993.</p> <p>Le opere di nuova costruzione sono riservate ad azienda agricola, tale essendo l'impresa avente almeno m² 10.000 di superficie agricola utilizzata, anche frazionata in più fondi, purché funzionalmente contigui. Ove le colture siano specializzate il limite é ridotto a m² 3.000. Nella superficie agricola utilizzata possono essere computati anche i fondi in affitto;</p> <p>c) opere per allevamenti zootecnici a carattere industriale. Fino a che non sia emanata una definizione specifica della Regione è a carattere industriale l'allevamento superiore a 50 Uba;</p> <p>d) opere di infrastrutturazione agraria, difesa del suolo, difesa da esondazioni, riordino fondiario e riassetto territoriale. Le opere consistono in:</p> <p>1) infrastrutturazione agraria: viabilità e irriga-</p>

	<p>zione;</p> <p>2) difesa del suolo: interventi per impedimento di erosione e degradazione fisico-chimica;</p> <p>3) difesa da esondazioni: interventi per controllo delle acque del ciclo naturale;</p> <p>4) riordino fondiario: ricomposizione della proprietà finalizzata a miglioramento di produttività agricola.</p> <p>5) riassetto territoriale: recupero e sviluppo dello spazio rurale finalizzato a equilibrio ecologico e valorizzazione dell'ambiente e delle risorse territoriali;</p> <p>e) depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti riconosciuti;</p> <p>f) opere per servizi stradali, esclusa officina meccanica;</p> <p>g) recupero e integrazione di opere esistenti, per le destinazioni d'uso seguenti:</p> <p>1) esistente. In edificio residenziale può essere ricavata una abitazione aggiuntiva;</p> <p>2) di cui alle lettere a), b), c), e) e f);</p> <p>3) ricettiva, senza demolizione se non di parti accessorie, per ricreazione di tipo sportivo o culturale e somministrazione di pasti e bevande preminentemente tipiche locali;</p> <p>4) se edificio riusabile: anche residenziale, indipendente da funzionalità alla conduzione di fondi e da requisiti soggettivi dell'utilizzatore, per due abitazioni senza demolizione se non di parti accessorie e purché l'edificio esistente da recuperare superi m^2 500 e sia recuperato per intero;</p> <p>h) (soppressa);</p> <p>i) nell'area di recupero ambientale n. 1: opere ricreative, per pesca sportiva. Le opere comprendono:</p> <p>1) realizzazione di:</p> <p>1.1) pergolati per una superficie complessiva di almeno m^2 100;</p> <p>1.2) un galleggiante sul lago di almeno m^2 100 una o più piattaforme galleggianti sul lago, della superficie complessiva compresa tra m^2 100 e m^2 200;</p> <p>1.3) parcheggi: alberati, almeno 1 posto auto per ogni 2 utenti;</p> <p>1.4) sistemazione a verde di almeno m^2 10.000. Questa superficie è ulteriore rispetto a quella di verde esistente e quella verso strada provinciale 40;</p> <p>1.5) verso strada provinciale 40: sistemazione a verde per rispetto stradale e arredo del luogo;</p> <p>1.6) eventualmente: un edificio della superficie</p>
--	--

	<p>coperta massima di m² 200 e altezza massima di m 4, per ristoro e servizi. L'edificio rispetta i caratteri dell'edilizia tipica storica locale;</p> <p>2) recupero del lago a fini naturalistici e ricreativi, con adeguamento eventuale, per creare varietà di stati naturali o prossimo-naturali, con passaggio graduale da ambiente acquatico a terrestre, migliorando le condizioni per riproduzione delle risorse naturali. Le rive sono modellate secondo schemi di naturalità;</p> <p>3) accesso da strada a nord-est diramata da strada provinciale 40;</p> <p>4) divieto di scarico di reflui nel lago;</p> <p>5) conservazione e miglioramento dell'area di vegetazione spontanea esistente a ovest e a sud;</p> <p>6) divieto di accesso diretto da strada provinciale 40;</p> <p>l) nell'area di recupero ambientale n. 2:</p> <p>1) recupero e integrazione eventuale del mulino esistente, per le destinazioni d'uso seguenti:</p> <p>1.1) per edificio costituente propriamente mulino: ricettiva, senza demolizione se non di parti accessorie, per ricreazione di tipo culturale e somministrazione di pasti e bevande preminentemente tipiche locali, anche con funzione di museo etnografico;</p> <p>1.2) per edificio annesso al mulino: residenziale per custodia, per una abitazione, e/o commerciale per esercizio pubblico, senza demolizione se non di parti accessorie;</p> <p>2) realizzazione di parcheggi alberati, almeno 1 posto per ogni 2 addetti e 1 posto auto per ogni 2 utenti;</p> <p>3) divieto di accesso diretto da strada provinciale 40;</p> <p>4) sistemazione a verde di almeno il 50% della superficie;</p> <p>m) opere seguenti:</p> <p>1) manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture;</p> <p>2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;</p> <p>3) naturalizzazione territoriale;</p> <p>4) percorsi ciclabili e pedonali e per equitazione, comprese opere accessorie o complementari;</p> <p>5) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;</p> <p>6) opere per osservazione di fauna selvatica o</p>
--	--

caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto;
 7) opere per viabilità prevista;
 8) (soppresso).

Le opere di cui alla lettera m) sono realizzate rispettose dell'ambiente e del paesaggio.

2. Sono vietati:

a) allevamenti zootecnici suini a carattere industriale nuovi, sia costituiti mediante nuova costruzione che costituiti mediante recupero o riuso di strutture esistenti;

b) allevamenti ittici di nuova costruzione;

c) in area ricreativa: opere e destinazioni d'uso diverse da quelle previste specificatamente.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 7,5, o pari a esistente. L'indice non vale per impianti tecnologici;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 7,5.

Sono ammesse comunque:

1a) per adeguamento dell'altezza interna di piani esistenti, senza aumento del numero di piani: sovrapposizione fino a m 1 oltre l'altezza esistente;

1b) sul confine con edificio altro contiguo, per ottenere armonizzazione tipologica di coperture contigue: altezza superiore;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

4) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0. Le previsioni di distanza per tipi di opera o di intervento diversi sono applicabili senza esclusione reciproca;

c) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alle lettere d) ed e);

d) distanza di allevamento zootecnico:

1) da zone A, B, C, D2, G, H, S2, S3, S4 e S5: m 6 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 3, ma non minore di:

1.1) in genere: m 150, se non per allevamento

non suino di superficie lorda inferiore a m^2 10;
 1.2) per allevamento di consistenza superiore a 50 Uba: m 500;
 2) da abitazione estranea: m 3 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 3, ma non minore di m 50, se non per allevamento non suino di superficie lorda inferiore a m^2 10;
 3) da chiesette di Santa Elisabetta e San Rocco, se superiore a 5 Uba: m 300. Il numero di Uba è calcolato mediante la tab. 3. Il recinto di allevamento all'aperto rispetta da zone e da abitazione estranea le distanze di cui ai punti 1) e 2) ridotte del 10% in genere e del 30% se allevamento biologico. La distanza di allevamento zootecnico può essere ridotta del 50% rispetto a zone e a 150 metri rispetto ad abitazione estranea se la realizzazione è connessa a dismissione di allevamento zootecnico a carattere industriale esistente distante meno di 150 metri da zone A, B o C. Per allevamento di consistenza superiore a 50 Uba resta ferma la distanza di metri 500 rispetto a zone;
 d1) distanza di allevamento zootecnico nuovo di consistenza superiore a 50 Uba da altro allevamento di consistenza superiore a 50 Uba, minima: m 300;
 e) distanza da zone A, B, C, G, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento o mutamento d'uso o subentro ad attività cessata:
 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10, o pari a esistente;
 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
 E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Aos.
 Per allevamento zootecnico vale la norma specifica;
 f) indice di fabbricabilità fondiaria:
 1) per opere residenziali agricole, a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale riconosciuto dalla Regione:
 1.1) in genere: m^3/m^2 0,03;
 1.2) per aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole, floricole e vivaistiche: m^3/m^2 0,05, previo parere dell'ispet-

torato provinciale dell'agricoltura. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, purché funzionalmente contigui;

2) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:

2.1) in genere: pari a esistente + 150 m³ per ogni unità funzionale;

2.2) per edificio riusabile, per destinazione d'uso residenziale: pari a esistente + ottenibile da trasformazione in vani di spazi definiti da strutture perimetrali chiuse almeno da tre lati per più del 50% della facciata + 150 m³ per ogni unità funzionale;

2.3) nell'area di recupero ambientale n. 2:

2.3.1) per edificio costituente propriamente mulino: pari a esistente;

2.3.2) per edificio annesso al mulino: pari a esistente + 300 m³;

g) rapporto di copertura:

1) in genere: m²/ m² 0,40, o pari a esistente + 150 m² per ogni unità funzionale;

2) per serre fisse: m²/ m² 0,80, o pari a esistente + 150 m² per ogni serra;

3) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi: pari a esistente + 75 m² per ogni unità funzionale;

3a) nell'area di recupero ambientale n. 2:

3a 1) per edificio costituente propriamente mulino: pari a esistente;

3a 2) per edificio annesso al mulino: pari a esistente + 150 m²;

4) per attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale: m²/ m² 0,05;

h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;

1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³;

ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale.

i) superficie utile di opere agricole di cui alla sezione A), comma 1, b), rispetto alla superficie

aziendale, se non per serre, massima: m^2/m^2 0,03, o pari a esistente + 200 m^2 . Nella superficie aziendale possono essere computati anche i fondi in affitto.

C) Attuazione.

1. Le opere sono attuate mediante Id o, ove previsto perimetro o aventi ad oggetto allevamento zootecnico a carattere industriale, mediante Pac.

2. Le aree di recupero ambientale n. 1 e 2 sono attuate previo per ognuna un progetto unitario.

3. L'attuazione delle previsioni per le aree di recupero ambientale n. 1 e 2 sono condizioni per l'attuazione delle previsioni delle zone A e G4 di Bolzano. Le previsioni per le aree di recupero ambientale n. 1 e 2 possono comunque essere attuate anche in assenza del Pac delle zone A e G4 di Bolzano.

D) Disposizioni particolari.

1. Il progetto per allevamento zootecnico produttore reflui convogliati o tecnicamente convogliabili prevede costituzione di una struttura per deposito idonea al loro contenimento per almeno 6 mesi.

2. L'allevamento zootecnico esistente non previsto o localizzato diversamente da previsione di distanza da zone e da abitazione estranea può essere recuperato e integrato fino al 10%, per esigenze funzionali o tecnologiche, purché sia realizzato un miglioramento igienico-sanitario e paesaggistico, e non sia aumentato il numero di Uba.

3. Le opere per destinazione d'uso residenziale o ricettiva anche agrituristica rispettano i criteri seguenti:

a) tipologia edilizia storica di base, in recupero: conservata;

b) copertura:

1) preminentemente a falda/e. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, non a vasca (o tasca), per una superficie non superiore a 1/4 della superficie coperta dell'edificio;

2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale;

3) con pendenza di falda, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:

3.1) in recupero con o senza demolizione e in ampliamento: minima pari a esistente, e massima 45%;

3.2) in nuova costruzione:

3.2.1) in genere: compresa tra 40% e 45%. Per corpi di fabbrica isolati aventi in cima spessore superiore a m 10 la pendenza minima è ridotta al 35%;

3.2.2) per servizi ed accessori di un solo piano: compresa tra 30% e 45%;

4) nella parte a falda/e: con manto di laterizio naturale, curvo, a canale singolo. In edifici accessori è ammesso anche materiale diverso che ne riproduca fedelmente le caratteristiche visive;

c) muri esterni:

1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti;

2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti a vista;

d) finestre e luci: di rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, e allineate orizzontalmente e verticalmente;

e) porticati: in edifici a due o più piani a doppia altezza o rientrati rispetto a facciata; salvo mantenimento, ripristino o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difformi sono adeguati per le opere oggetto di intervento, eccetto che in manutenzione straordinaria parziale ove un adeguamento parziale possa causare disomogeneità stilistica. In ampliamento sono comunque ammesse finestre e luci come le esistenti dell'edificio ampliato.

4. Le opere di cui alla sezione A), comma 1), lettera a), di nuova costruzione sono ammesse solo entro distanza di m 200 di percorso da opere di cui alle lettere b) e c) di superficie coperta superiore a m² 600 funzionalmente connesse esistenti o previste. L'abitabilità di opere di cui alla lettera a) è subordinata a presenza e possibilità di uso delle opere di cui alle lettere b) o c). La realizzazione di opere di cui alla lettera a) funzionali a soggetto già proprietario di opere per attività produttiva agricola in zone A o B è subordinata a impegno di dismissione dell'attività agricola nelle zone A o B stesse.

5. I piani di riordino fondiario sono corredati da analisi di organizzazione storica, struttura, ambiente e infrastrutture del territorio. I piani prevedono conservazione, assestamento e/o ricostituzione di una struttura ambientale primaria del territorio coerente con gli elementi di analisi, e razionalizzazione delle componenti secondarie e del sistema infrastrutturale.

	<p>6. I progetti di opere di cui alla sezione A), comma 1, lettera d), e i Pac sono corredati di relazione illustrante l'impatto delle opere sulle componenti ambientali, urbanistiche ed economiche del territorio, il grado di compatibilità e le norme e gli interventi ad essa finalizzati. I Pac prevedono:</p> <p>a) requisiti di qualità ambientale delle opere, in funzione del loro inserimento nel contesto territoriale;</p> <p>b) opere di verde preminentemente autoctono, per arredo, schermatura e filtro, avuto riguardo alla localizzazione rispetto a insediamenti, viabilità e venti prevalenti.</p> <p>7. Le opere per stazionamento o commercializzazione di animali rispettano le norme previste per allevamenti.</p> <p>8. L'area di allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba è circondata da fascia di verde costituita da alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e m 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, distribuiti secondo schemi di naturalità, per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi. Nei Pac la fascia costituisce le opere di verde per quelli previste.</p> <p>9. Il progetto per opere di nuova costruzione per attività agricole di cui alla sezione A), comma 1, b), è corredato di una relazione giustificativa.</p> <p>10. Il progetto per opere in area ricreativa è corredato di analisi dello stato di fatto del luogo e del contesto territoriale, ed è informato a principi di tutela, valorizzazione e ripristino delle qualità delle risorse dell'ambiente naturale ed antropico.</p> <p>11. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:</p> <p>a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di legno, ferro e/o siepe senza cordolo o con opere di ingegneria naturalistica;</p> <p>b) di altezza massima, eccetto che per portale o cancellata:</p> <p>1) verso strada:</p> <p>1.1) la parte di muro: m 1;</p> <p>1.2) complessiva: m 1,8;</p> <p>2) verso confine: m 1,8.</p> <p>In proprietà unitaria con zone diverse da E6 è comunque ammessa recintazione unitaria con</p>
--	--

	la recintazione della zona diversa da E6, come nella zona diversa da E6, compatibilmente con le norme di settore viario. 12. Le serre sono schermate verso spazi pubblici mediante opere di verde. Tab. 3. Allevamenti zootecnici – Uba e coefficienti per distanze. (vedasi pag.18 del CUD allegato n°13)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreni agricoli di cui al punto A - f.21 p.124 e 135

L'accesso ai terreni pignorati può avvenire partendo dal centro della frazione di Mussons, percorrendo Via Dell'Argine, svoltando in Via Poiana, percorrendola quasi tutta fino ad arrivare alla particella 124 del foglio 21, di mq. 2150, che si trova proprio sulla strada all'incrocio in cui è presente anche un capitello votivo. La particella è localizzata anche in base alla forma triangolare dell'appezzamento, che presenta giacitura piana 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 del 20/02/2019 il fondo si presentava già lavorato.

Percorrendo la stradina che dall'incrocio di cui sopra si dirige verso est si arriva alla particella 135 del foglio 21, di mq. 2680, che si trova a pochi metri di distanza dalla precedente e dall'argine golenale del fiume Tagliamento. Il terreno pignorato, il cui agevole accesso avviene dalla stradina stessa, si trova all'interno di una più ampia area di limitrofi terreni non oggetto della presente E.I. Esso presenta giacitura piana, non risulta dotato di impianto irriguo e al momento del sopralluogo era già stato lavorato. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13), le due particelle pignorate ricadono in Zona omogenea E6 - di interesse agricolo. L'area risulta soggetta, in parte, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica). Entrambe le particelle sono assoggettate a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone P1 (Pericolosità idraulica moderata).

I terreni pignorati del Lotto 1 ricadono in zona limitrofa all'argine del fiume Tagliamento, presentano tessitura franco-limoso con moderata presenza di scheletro.

Lo stato di manutenzione generale dei terreni è discreto, con presenza di sistemazioni idraulico agrarie. In generale i terreni si possono ritenere piuttosto versatili, potenzialmente adatti a foraggiere, cereali autunno vernini e soia mentre la coltivazione del mais è consigliabile con ibridi precoci e semine anticipate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Comproprietari: Vadori Edi - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Superficie complessiva di circa m² **4.830**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m ²	Prezzo unitario
Terreno agricolo p.124	superficie catastale	1,00	2.150	€ 3,50
Terreno agricolo p. 135	superficie catastale	1,00	2.680	€ 3,50
			4.830	

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo adattato al contesto di stima.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Valori Agricoli medi; Rogiti notarili e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

8.2 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135.

Valore di mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo p.124	2.150	€ 3,50	€ 7.525,00
Terreno agricolo p. 135	2.680	€ 3,50	€ 9.380,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.905,00
Valore corpo			€ 16.905,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.905,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.452,50

Giudizio di indivisibilità: si ritiene improponibile l'ipotesi di frazionamento delle particelle in comproprietà, considerando la limitata superficie e lo scarso valore dei terreni in raffronto con i costi da affrontare per la realizzazione del frazionamento catastale, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO ed anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si fornisce altresì, nella tabella di seguito riportata, la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni agricoli f.21 p.124 e 135	Terreni agricoli	4.830	€ 16.905,00	€ 8.452,50

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.): € 1.267,88

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: € 422,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.662,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.600,00

Lotto: 002
Terreni agricoli foglio 22 p.96 e 102

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 - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102.

Terreni agricoli siti in Località Poiana – Morsano al Tagliamento (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 22, particella 96, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 10960, reddito dominicale: € 93,40, reddito agrario: € 59,43

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia nei passaggi protocollo n. 4925 in atti dal 15/01/2004 – Registrazione: UU Sede: Portogruaro – Volume: 357 n. 6 del 03/12/2003 Successione di [REDACTED] (n. 21.2/2004);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 21/05/2004 – Trascrizione in atti dal 27/05/2004 – Repertorio n.127326 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.5773.1/2004).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 22, particella 102, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale mq 3970, reddito dominicale: € 27,68, reddito agrario: € 19,48

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia nei passaggi protocollo n.4925 in atti dal 15/01/2004 – Registrazione: UU Sede: Portogruaro – Volume: 357 n. 6 del 03/12/2003 Successione di [REDACTED] (n. 21.2/2004);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 21/05/2004 – Trascrizione in atti dal 27/05/2004 – Repertorio n.127326 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.5773.1/2004).

Confini: LOTTO 2 Confini del lotto: da nord, procedendo in senso orario, confina con: particelle 101, 59, 58, 103, 117, 142, 118, 95, 97 del foglio 22.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE:

Terreni agricoli a seminativo di giacitura piana, in zona golenale del fiume Tagliamento, sprovvisti di impianto irriguo, presentano tessitura franco-sabbiosa con scheletro pressoché assente. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 22/06/2018 al n. 164 trascritto a Pordenone in data 24/07/2018 ai nn. 11345/8351.

Il pignoramento succitato riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

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

[REDACTED] derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, a rogito di Agenzia delle Entrate/Riscossione - Roma in data 14/06/2018 ai nn. 1116/9118, iscritta a Pordenone in data 15/06/2018 ai nn. 9195/1346; importo ipoteca: € 52968,64; importo capitale: € 26484,32.

Note: La presente ipoteca è iscritta su diverse particelle, ma nel Lotto 2 riguarda solo la particella 96 del foglio 22 per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED] comproprietario non esecutato.

Si riporta la nota della "Sezione D - Ulteriori informazioni - Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare":

Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate. Per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, è già stato raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (c.d. somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, comma 8 e 9, della L.N. 388/2000).

Comunicazione preventiva:09176201800000629000, data notifica comunicazione preventiva: 27/03/2018;

numero ruolo: 403, anno del ruolo: 2015, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 23/10/2015;

numero ruolo: 357, anno del ruolo: 2016, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 09/11/2016;

numero ruolo: 550035, anno del ruolo: 2016, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 25/07/2016;

numero ruolo: 271, anno del ruolo: 2017, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data

esecutorietà: 10/07/2017;
 numero avviso di addebito esecutivo: 39120130000548274000, anno: 2013, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 23/11/2013;
 numero avviso di addebito esecutivo: 39120140000404212000, anno: 2014, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 09/09/2014;
 numero avviso di addebito esecutivo: 39120150000535405000, anno: 2015, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 24/09/2015;
 numero avviso di addebito esecutivo: 39120160000530128000, anno: 2016, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 08/10/2016;
 numero avviso di addebito esecutivo: 39120160000859668000, anno: 2016, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 24/10/2016;
 numero ruolo: 403, anno del ruolo: 2017, codice Ente: 12420, codice Ufficio: ASSAP, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 25/11/2016;
 numero ruolo: 2174, anno del ruolo: 2016, codice Ente: 19000, codice Ufficio: CPNN10, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 03/10/2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 08/04/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre non risultano neppure ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota non pignorata.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102 – Morsano al Tagliamento (PN)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica).

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietarie ante ventennio al 05/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabricio, in data 27/08/1976, al n. 31398, registrato a Pordenone, in data 03/09/1976, al n. 3743 Mod.I.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal **05/06/2003 al 21/05/2004.** In forza di denuncia di successione, registrata a Portogruaro (VE), in data 03/12/2003, trascritta a Pordenone, in data 13/03/2004, ai nn. 4138/2711.
 Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal **21/05/2004** ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 21/05/2004, ai nn. 127326/29418, trascritto a Pordenone, in data 26/05/2004, ai nn. 8718/5773.
 [REDACTED]

15. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano.

15.1 Conformità edilizia:

Terreni agricoli siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

15.2 Conformità urbanistica**Terreni agricoli**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.R.G.C. approvato con Delibera C.C.n.20 del 27/04/2000 e D.P.G.R. n. 0259/Pres del 02/08/2000 e successive varianti come specificate nel C.D.U. allegato n°13 alla presente relazione, fino a variante n.23 approvata con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n.47 del 19/12/2018, entrata in vigore il 03/01/2019.
Zona omogenea:	E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Per quanto riguarda le Norme generali, le definizioni, gli articoli relativi alla sicurezza idrogeologica, i vincoli e criteri paesaggistici, le prescrizioni idrauliche e la viabilità, vedasi l'allegato n°13 – CDU.</p> <p>ART. 12. ZONA E4 F - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, PRESSO FIUME.</p> <p>A) Destinazioni d'uso.</p> <p>1. Sono ammesse:</p> <p>a) opere seguenti:</p> <p>1) manutenzione e sistemazione di strade, carraie, corsi d'acqua, argini e condutture;</p> <p>2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;</p> <p>3) naturalizzazione territoriale;</p> <p>4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica o naturalistica e ricerca paleontologica e archeologica;</p> <p>5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto;</p> <p>6) demolizione di opere esistenti, se non specificatamente vietata;</p>

	<p>7) manutenzione forestale;</p> <p>8) recintazione di fondi, con siepe, ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete. I cancelli possono essere realizzati di legno o ferro;</p> <p>b) (soppressa).</p> <p>2. In Area di rilevante interesse ambientale:</p> <p>a) ove prevista area di bosco:</p> <p>1) la struttura boschiva è conservata, diversificata ed espansa;</p> <p>2) settori di bosco sono da conservarsi o avviarsi ad alto fusto, mantenendosi alcuni contingenti di piante fino alla conclusione del ciclo naturale. La norma vale nei limiti in cui sia in accordo con il piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del fiume Tagliamento, art. 5;</p> <p>3) la rotazione dei tagli è programmata al fine di assicurare nel complesso della superficie boschiva la presenza delle diverse fasi di sviluppo, dal novelleto alla fustaia matura;</p> <p>4) le zone in via di rinnovazione o necessitanti di riposo possono essere interdette all'accesso mediante barriere vegetali;</p> <p>5) gli interventi possono essere subordinati all'approvazione di un piano di gestione silvicolturale, salvo operazioni dovute a stato fitosanitario;</p> <p>6) nelle aree di superficie vasta sono conservate e/o costituite radure prative e specchi acquei;</p> <p>7) la piantagione rispetta da argini e da sezione fluviale attiva la distanza prevista dalle norme di settore;</p> <p>b) ove prevista area di rimboschimento: è costituita o ricostituita una struttura boschiva. Valgono le previsioni di cui alla lettera a);</p> <p>c) (soppresso);</p> <p>d) ove previsto accesso veicolare: sono ammesse opere per favorire e controllare l'accesso di veicoli;</p> <p>e) ove previsto punto panoramico: sono ammesse opere per favorire la vista del paesaggio e della fauna selvatica, mediante recupero di opere esistenti, senza ampliamento. Le opere esistenti di cemento o ferro possono essere rivestite di sasso, mattone, legno o canna;</p> <p>f) ove previsto luogo di balneazione: sono ammesse opere per favorire la balneazione, l'elioterapia ed il soggiorno all'aperto;</p> <p>g) ove prevista acqua:</p> <p>1) (soppresso);</p> <p>2) (soppresso);</p> <p>h) gli interventi nelle aree di bosco e di rimbo-</p>
--	--

schimento rispettano i principi seguenti:

- 1) conservazione e sviluppo delle formazioni autoctone;
- 2) sostituzione dei robineti e altre specie esotiche con formazioni autoctone;
- 3) nelle parti ripariali dell'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco igrofilo;
- 4) nelle parti esterne rispetto all'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco misto a latifoglie mesofile;

i) il tracciato di percorsi e la localizzazione di attrezzature valgono come indicazione di massima. Le opere possono discostarsi quanto necessario per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.

3. Sono comunque vietati:

- a) edifici di nuova costruzione;
- b) cave e discariche;
- c) strade di nuova costruzione, eccetto percorsi ciclabili;
- d) bonifica idraulica e riordino fondiario, e movimenti di terreno se non per opera di interesse pubblico;
- e) disboscamento e comunque trasformazione di aree di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
- f) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppe, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera pubblica. Gli alberi di pregio di dimensione rilevante sono comunque conservati;
- g) cartelli pubblicitari;
- h) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
- i) recintazione di fondi, se non con siepe ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete, e con cancelli di legno o ferro;
- l) pali di cemento;
- m) vasche per piscicoltura;
- n) ogni altra opera causante impatto ambientale rilevante;
- m1) serre; salvo quanto previsto ai commi 1 e 2.

B) Indici.

1. I fondi di zona E4 F sono computabili per opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale riconosciuto dalla Regione, da realizzarsi in zona E6, nella misura di m^3/m^2 0,03.

	<p>C) Attuazione.</p> <p>1. Le opere sono attuate mediante Id. 2. Il Comune può istituire un parco comunale di cui alla LR 42/1996, art. 6.</p> <p>D) Disposizioni particolari.</p> <p>1. Le attrezzature sono realizzate preminentemente:</p> <p>a) di pietra, sasso, mattone, legno, canna o ferro. Per basamenti eventuali è ammesso cemento;</p> <p>b) sommergibili senza danno.</p> <p>2. Le reti tecnologiche ove possibile sono unite al ponte esistente.</p> <p>3. Le pavimentazioni sono realizzate con materie antiriflettenti. Resta vietato l'impiego di asfalto.</p> <p>4. (Soppresso).</p> <p>5. (Soppresso).</p> <p>6. (Soppresso).</p> <p>7. Per gli interventi di estrazione di ghiaie deve essere previsto uno studio ambientale che valuti soluzioni alternative, con particolare riguardo a localizzazioni con minore incidenza. Tale studio deve non solo considerare il singolo intervento, ma anche indirizzare a lungo termine i progetti di estrazione della ghiaia, dopo accurato esame dell'evoluzione del profilo morfologico dell'alveo.</p> <p>8. Nelle aree di rimboschimento, ove si intenda procedere con progetti di rinaturazione, deve essere prodotta una analisi sul tipo di rinaturazione da favorire in funzione dello stato di fatto dei luoghi e considerando le tendenze dinamiche in atto nella pianura.</p> <p>9. In attesa della regolamentazione delle attività mediante strumenti di gestione del SIC, gli interventi riguardanti l'esistente impianto di lavorazione di inerti presente nella zona devono essere sottoposti a valutazione di incidenza per verificare gli effetti di eventuali variazioni rispetto alla situazione attuale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m ²	Prezzo unitario
Terreno agricolo p. 96	superficie catastale	1,00	10.960	€ 2,50
Terreno agricolo p. 102	superficie catastale	1,00	3.970	€ 2,50

14.930

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo adattato al contesto di stima.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Valori Agricoli medi; Rogiti notarili e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

16.2 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102.

Giudizio di indivisibilità: si ritiene improponibile l'ipotesi di frazionamento delle particelle in comproprietà, considerando le difficoltà operative legate all'accesso e alla forma delle particelle, oltre ai costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento catastale, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO ed anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si fornisce altresì, nella tabella di seguito riportata, la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo p. 96	10.960	€ 2,50	€ 27.400,00
Terreno agricolo p. 102	3.970	€ 2,50	€ 9.925,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 37.325,00
Valore corpo			€ 37.325,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.662,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni agricoli f.22 p.96 e 102	Terreni agricoli	14.930	€ 37.325,00	€ 18.662,50

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.): € 2.799,38

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: € 933,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o 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: € 14.930,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 14.900,00

Lotto: 003
Terreni agricoli foglio 25 p. 44 e 47

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli f. 25 p. 44 e 47.

Terreni agricoli siti in Frazione Mussons - Morsano al Tagliamento (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 25, particella 44, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale mq 6950, reddito dominicale: € 48,46, reddito agrario: € 34,10

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia ([REDACTED]) protocollo n. PN0275491 in atti dal 24/12/2009 – Registrazione: UU Sede: Pordenone – Volume: 1079 n. 65 del 16/06/2009 Successione [REDACTED] (n. 9875.1/2009);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 29/07/2010 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2010 – Repertorio n.150186 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n. 8297.1/2010).

Confini: Confini particella 44: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 532, 45, 64, 43 del foglio 25.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 25, particella 47, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 3380, reddito dominicale: € 28,80, reddito agrario: € 18,33

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia nei passaggi [REDACTED] protocollo n. 4925 in atti dal 15/01/2004 – Registrazione: UU Sede: Portogruaro – Volume: 357 n. 6 del 03/12/2003 Successione di [REDACTED];
- Istrumento (Atto Pubblico) del 21/05/2004 – Trascrizione in atti dal 27/05/2004 – Repertorio

n.127326 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Divisione (n. 5771.1/2004);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 07/06/2006 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 – Repertorio n. 140902 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n. 6106.1/2006).

Confini: Confini particella 47: da nord, procedendo in senso orario, confina con strada vicinale, e con le particelle 48, 46, 532 e 43 del foglio 25.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per le particelle 44 e 47 del foglio 25 di Morsano al Tagliamento (PN) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per le particelle 44 e 47 del Lotto 3: **€ 150,00.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE:

Terreni agricoli a seminativo di giacitura piana, in zona golenale del fiume Tagliamento, sprovvisti di impianto irriguo, presentano suoli franco-sabbiosi con scheletro assente, alcalini, drenati. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 22/06/2018 ai nn. 164 trascritto a Pordenone in data 24/07/2018 ai nn. 11345/8351.

Il pignoramento succitato riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, a rogito di Agenzia delle Entrate/Riscossione - Roma in data 14/06/2018 ai nn. 1116/9118, iscritta a Pordenone in data 15/06/2018 ai nn. 9195/1346; importo ipoteca: € 52968,64; importo capitale: € 26484,32.

Note: La presente ipoteca è iscritta su diverse particelle, ma nel Lotto 3 riguarda solo la particella 47 del foglio 25 per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED] comproprietario non esecutivo. Si riporta la nota della "Sezione D - Ulteriori informazioni - Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare":

Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle En-

trate. Per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, è già stato raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (c.d. somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, comma 8 e 9, della L.N. 388/2000).

Comunicazione preventiva:09176201800000629000, data notifica comunicazione preventiva: 27/03/2018;

numero ruolo: 403, anno del ruolo: 2015, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 23/10/2015;

numero ruolo: 357, anno del ruolo: 2016, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 09/11/2016;

numero ruolo: 550035, anno del ruolo: 2016, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 25/07/2016;

numero ruolo: 271, anno del ruolo: 2017, codice Ente: 1, codice Ufficio: TIK, tipo Ufficio: 8, data esecutorietà: 10/07/2017;

numero avviso di addebito esecutivo: 39120130000548274000, anno: 2013, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 23/11/2013;

numero avviso di addebito esecutivo: 39120140000404212000, anno: 2014, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 09/09/2014;

numero avviso di addebito esecutivo: 39120150000535405000, anno: 2015, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 24/09/2015;

numero avviso di addebito esecutivo: 39120160000530128000, anno: 2016, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 08/10/2016;

numero avviso di addebito esecutivo: 39120160000859668000, anno: 2016, codice Ente: 2, codice Ufficio: 930000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 24/10/2016;

numero ruolo: 403, anno del ruolo: 2017, codice Ente: 12420, codice Ufficio: ASSAP, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 25/11/2016;

numero ruolo: 2174, anno del ruolo: 2016, codice Ente: 19000, codice Ufficio: CPNN10, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 03/10/2016. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli f.25 p. 44 e 47

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 08/04/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre non risultano neppure ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota non pignorata.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47 - Morsano al Tagliamento (PN).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica).

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **comproprietari ante ventennio**

Note: Vale per la particella 47 del foglio 25

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 05/06/2003 al 21/05/2004.** In forza di denuncia di successione, registrata a Portogruaro (VE), in data 03/12/2003, trascritta a Pordenone, in data 13/03/2004, ai nn. 4138/2711.

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/05/2004 al 07/06/2006, in forza di atto di divisione del 21/05/2004 a rogito notaio Pascatti Giovanni rep. n. 127326/29418; trascritto a Pordenone, in data 26/05/2004, ai nn. 8716/5771.

Note: Vale per la particella 47 del foglio 25.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/06/2006 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 07/06/2006, ai nn. 140902/32774; trascritto a Pordenone, in data 09/06/2006, ai nn. 10668/6106.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 22/11/2007

Note: Vale per la particella 44 del foglio 25

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/11/2007 al 29/07/2010, in forza di denuncia di successione trascritta a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11921/7819.

Note: Vale per la particella 44 del foglio 25. Denuncia in morte di [REDACTED] registrata il 25/11/2008 Uff. Registro di Pordenone al n.65 volume 1079.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/07/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 29/07/2010, ai nn. 150186/38439; trascritto a Pordenone, in data 06/08/2010, ai nn. 12512/8297.

23. PRATICHE EDILIZIE:
Non risultano.

23.1 Conformità edilizia:

Terreni agricoli siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

23.2 Conformità urbanistica

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.R.G.C. approvato con Delibera C.C.n.20 del 27/04/2000 e D.P.G.R. n. 0259/Pres del 02/08/2000 e successive varianti come specificate nel C.D.U. allegato n°13 alla presente relazione, fino a variante n.23 approvata con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n.47 del 19/12/2018, entrata in vigore il 03/01/2019.
Zona omogenea:	E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta al vincolo

	paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n. 8 – Fiume Tagliamento.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Per quanto riguarda le Norme generali, le definizioni, gli articoli relativi alla sicurezza idrogeologica, i vincoli e criteri paesaggistici, le prescrizioni idrauliche e la viabilità, vedasi l'allegato n°13 – CDU.</p> <p>La particella 44 è censita per una superficie di circa mq. 1040 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 1770 come "Area di rimboschimento".</p> <p>La particella 47 è censita per una superficie di circa mq. 440 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 670 come "Area di rimboschimento".</p> <p>Le stesse particelle sono inoltre parzialmente interessate da "Percorso Ciclabile, previsto" e sono assoggettate a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale) e sono altresì comprese, in parte, all'interno del perimetro del S.I.C. "Bosco di Golena del Torreano" (IT3320030).</p> <p>ART. 12. ZONA E4 F - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, PRESSO FIUME.</p> <p>A) Destinazioni d'uso.</p> <p>1. Sono ammesse:</p> <p>a) opere seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) manutenzione e sistemazione di strade, car-rarecce, corsi d'acqua, argini e condutture; 2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere; 3) naturalizzazione territoriale; 4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica o naturalistica e ricerca paleontologica e archeologica; 5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto; 6) demolizione di opere esistenti, se non specificatamente vietata; 7) manutenzione forestale; 8) recintazione di fondi, con siepe, ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete. I cancelli possono essere realizzati di legno o ferro; <p>b) (soppressa).</p> <p>2. In Area di rilevante interesse ambientale:</p> <p>a) ove prevista area di bosco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la struttura boschiva è conservata, diversifi-

	<p>cata ed espansa;</p> <p>2) settori di bosco sono da conservarsi o avviarsi ad alto fusto, mantenendosi alcuni contingenti di piante fino alla conclusione del ciclo naturale. La norma vale nei limiti in cui sia in accordo con il piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del fiume Tagliamento, art. 5;</p> <p>3) la rotazione dei tagli è programmata al fine di assicurare nel complesso della superficie boschiva la presenza delle diverse fasi di sviluppo, dal novelleto alla fustaia matura;</p> <p>4) le zone in via di rinnovazione o necessitanti di riposo possono essere interdette all'accesso mediante barriere vegetali;</p> <p>5) gli interventi possono essere subordinati all'approvazione di un piano di gestione silvicolturale, salvo operazioni dovute a stato fitosanitario;</p> <p>6) nelle aree di superficie vasta sono conservate e/o costituite radure prative e specchi acquei;</p> <p>7) la piantagione rispetta da argini e da sezione fluviale attiva la distanza prevista dalle norme di settore;</p> <p>b) ove prevista area di rimboschimento: è costituita o ricostituita una struttura boschiva. Valgono le previsioni di cui alla lettera a);</p> <p>c) (soppresso);</p> <p>d) ove previsto accesso veicolare: sono ammesse opere per favorire e controllare l'accesso di veicoli;</p> <p>e) ove previsto punto panoramico: sono ammesse opere per favorire la vista del paesaggio e della fauna selvatica, mediante recupero di opere esistenti, senza ampliamento. Le opere esistenti di cemento o ferro possono essere rivestite di sasso, mattone, legno o canna;</p> <p>f) ove previsto luogo di balneazione: sono ammesse opere per favorire la balneazione, l'elioterapia ed il soggiorno all'aperto;</p> <p>g) ove prevista acqua:</p> <p>1) (soppresso);</p> <p>2) (soppresso);</p> <p>h) gli interventi nelle aree di bosco e di rimboschimento rispettano i principi seguenti:</p> <p>1) conservazione e sviluppo delle formazioni autoctone;</p> <p>2) sostituzione dei robineti e altre specie esotiche con formazioni autoctone;</p> <p>3) nelle parti ripariali dell'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco igrofilo;</p> <p>4) nelle parti esterne rispetto all'alveo attivo:</p>
--	---

	<p>conservazione e sviluppo del bosco misto a latifoglie mesofile;</p> <p>i) il tracciato di percorsi e la localizzazione di attrezzature valgono come indicazione di massima. Le opere possono discostarsi quanto necessario per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.</p> <p>3. Sono comunque vietati:</p> <p>a) edifici di nuova costruzione;</p> <p>b) cave e discariche;</p> <p>c) strade di nuova costruzione, eccetto percorsi ciclabili;</p> <p>d) bonifica idraulica e riordino fondiario, e movimenti di terreno se non per opera di interesse pubblico;</p> <p>e) disboscamento e comunque trasformazione di aree di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;</p> <p>f) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppe, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera pubblica. Gli alberi di pregio di dimensione rilevante sono comunque conservati;</p> <p>g) cartelli pubblicitari;</p> <p>h) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;</p> <p>i) recintazione di fondi, se non con siepe ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete, e con cancelli di legno o ferro;</p> <p>l) pali di cemento;</p> <p>m) vasche per piscicoltura;</p> <p>n) ogni altra opera causante impatto ambientale rilevante;</p> <p>m1) serre; salvo quanto previsto ai commi 1 e 2.</p> <p>B) Indici.</p> <p>1. I fondi di zona E4 F sono computabili per opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale riconosciuto dalla Regione, da realizzarsi in zona E6, nella misura di m^3/m^2 0,03.</p> <p>C) Attuazione.</p> <p>1. Le opere sono attuate mediante Id. 2. Il Comune può istituire un parco comunale di cui alla Lr 42/1996, art. 6.</p> <p>D) Disposizioni particolari.</p> <p>1. Le attrezzature sono realizzate preminentemente:</p>
--	---

	<p>a) di pietra, sasso, mattone, legno, canna o ferro. Per basamenti eventuali è ammesso cemento;</p> <p>b) sommergibili senza danno.</p> <p>2. Le reti tecnologiche ove possibile sono unite al ponte esistente.</p> <p>3. Le pavimentazioni sono realizzate con materie antiriflettenti. Resta vietato l'impiego di asfalto.</p> <p>4. (Soppresso).</p> <p>5. (Soppresso).</p> <p>6. (Soppresso).</p> <p>7. Per gli interventi di estrazione di ghiaie deve essere previsto uno studio ambientale che valuti soluzioni alternative, con particolare riguardo a localizzazioni con minore incidenza. Tale studio deve non solo considerare il singolo intervento, ma anche indirizzare a lungo termine i progetti di estrazione della ghiaia, dopo accurato esame dell'evoluzione del profilo morfologico dell'alveo.</p> <p>8. Nelle aree di rimboschimento, ove si intenda procedere con progetti di rinaturazione, deve essere prodotta una analisi sul tipo di rinaturazione da favorire in funzione dello stato di fatto dei luoghi e considerando le tendenze dinamiche in atto nella pianura.</p> <p>9. In attesa della regolamentazione delle attività mediante strumenti di gestione del Sic, gli interventi riguardanti l'esistente impianto di lavorazione di inerti presente nella zona devono essere sottoposti a valutazione di incidenza per verificare gli effetti di eventuali variazioni rispetto alla situazione attuale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13) le particelle 44 e 47 ricadono in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.-(ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento.

La particella 44 è censita per una superficie di circa mq. 1040 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 1770 come "Area di rimboschimento", per complessivi mq 2810 su una superficie catastale totale di mq 6950.

La particella 47 è censita per una superficie di circa mq. 440 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 670 come "Area di rimboschimento", per complessivi mq 1110 su una superficie catastale totale di mq 3380.

Le stesse particelle sono inoltre parzialmente interessate da "Percorso Ciclabile, previsto" e sono

assoggettate a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale) ed sono altresì comprese, in parte, all'interno del perimetro del S.I.C. "Bosco di Golena del Torreano" (IT3320030).

Al momento del sopralluogo del 20/02/2019 si è riscontrato che sulle particelle 44 e 47, la superficie complessiva destinata a bosco e a rimboschimento risulta visibilmente inferiore a quella prevista dal C.D.U.

Regolarizzabile mediante: ricostituzione delle aree a bosco e rimboschimento

Descrizione delle opere da sanare: Per la particella 44: ricostituzione delle aree a bosco e rimboschimento fino a complessivi mq 2810. Per la particella 47: ricostituzione delle aree a bosco e rimboschimento fino a complessivi mq 1110.

Ricostituzione di aree a bosco e rimboschimento: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **A - f.25 p.44 e 47**

I terreni pignorati si trovano in zona golenale, oltre l'argine del fiume Tagliamento. L'accesso può avvenire partendo dal centro della frazione di Mussons, percorrendo Via Dell'Argine, in prossimità dell'imbocco di Via Poiana si svolta a destra nella stradina poderale che conduce all'argine nel punto in cui si trova un'impianto idrovoro. Arrivati all'argine lo si supera (solo i mezzi consentiti) e seguendo la strada poderale verso est per alcune decine di metri e poi imboccando la prima laterale a sinistra prima in direzione nord e poi verso est, si giunge dopo circa trecento metri alle particelle eseguite 44 (di mq. 6950) e 47 di mq. 3380) del foglio 25.

I due terreni sono vicini tra loro, separati solo da una stretta particella non facente parte della presente E.I., e si trovano all'interno di un'area coltivata più estesa priva di confini evidenti. Pertanto le particelle sono state localizzate approssimativamente, in base a elementi del paesaggio presenti in loco, confrontati con le foto GIS. Il fondo presenta giacitura piana ed è facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli.

Il mappale 47 è fronte strada poderale, mentre per entrare nella particella 44 si attraversa altra particella non eseguita.

I terreni sono classificabili come seminativo e non risultano dotati di impianto irriguo; al momento del sopralluogo del 20/02/2019 erano visibili residui colturali di mais.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13), la particella 44 ricade in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.-(ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento. La particella 44 è censita per una superficie di circa mq. 1040 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 1770 come "Area di rimboschimento". La stessa è inoltre parzialmente interessata da "Percorso Ciclabile, previsto". La particella 44 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale) ed è altresì compresa, in parte, all'interno del perimetro del S.I.C. "Bosco di Golena del Torreano" (IT3320030).

Per quanto riguarda la particella 47, essa ricade in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.-(ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento. La particella 47 è censita per una superficie di circa mq. 440 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 670 come "Area di rimboschimento". La stessa è inoltre parzialmente interessata da "Percorso Ciclabile, previsto". La particella 47 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale) ed è altresì compresa, in parte,

all'interno del perimetro del S.I.C. "Bosco di Golena del Torreano" (IT3320030).

I terreni pignorati del Lotto 3 ricadono nella zona golenale del fiume Tagliamento, in cui prevalgono suoli franco-sabbiosi con scheletro assente, alcalini, drenati.

Lo stato di manutenzione generale dei terreni è discreto. In generale i terreni si possono ritenere potenzialmente adatti a foraggiere, pioppeto, soia, mentre la coltivazione del mais è consigliabile solo con ibridi precoci e semine anticipate.

In merito all'uso consentito dei terreni vedasi le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione della Zona omogenea E4 F, riportate nel Capitolo "Conformità urbanistica" del Lotto 3 nella presente relazione e nel C.D.U. (allegato n°13).

[REDACTED]

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED] Quota: 1/2 [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **10.330**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m ²	Prezzo unitario
Terreno agricolo p. 44	superficie catastale	1,00	6.950	€ 2,00
Terreno agricolo p. 47	superficie catastale	1,00	3.380	€ 2,00

10.330

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo adattato al contesto di stima.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del

mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Valori Agricoli medi; Rogiti notarili e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

24.2 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47. agricolo

Giudizio di indivisibilità: si ritiene improponibile l'ipotesi di frazionamento delle particelle in comproprietà, considerando la contenuta superficie, la forma molto allungata delle particelle e il basso valore dei terreni in raffronto con i costi da affrontare per la realizzazione del frazionamento catastale, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO ed anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si fornisce altresì, nella tabella di seguito riportata, la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo p. 44	6.950	€ 2,00	€ 13.900,00
Terreno agricolo p. 47	3.380	€ 2,00	€ 6.760,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.660,00
Valore corpo			€ 20.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.330,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni agricoli f.25 p.44 e 47	Terreni agricoli	10.330	€ 20.660,00	€ 10.330,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 1.549,50

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: € 516,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.650,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.614,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.600,00

Lotto: 004
Terreni agricoli foglio 25 p.83 e 699

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699.

Terreni agricoli siti in Frazione Mussons - Morsano al Tagliamento (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 25, particella 83, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale mq 4220, reddito dominicale: € 29,42, reddito agrario: € 20,70

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 21/05/2004 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/05/2004 – Repertorio n. 127327 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.5778.1/2004).

Confini: Confini particella 83: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 389, 67, 602, 82 del foglio 25.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 25, particella 699, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 3255, reddito dominicale: € 27,74, reddito agrario: € 17,65

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Frazionamento del 24/03/2006 protocollo n. PN0027069 in atti dal 24/03/2006 – Registrazione (n.27069.1/2006);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 07/07/2011 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2011 – Repertorio n.151717 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.7259.1/2011).

Nota: la particella 699 è stata generata dalla particella 352 (soppressa nel frazionamento del 2006, che ha coinvolto anche altre particelle non oggetto della presente E.I.)

Confini: Confini particella 699: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 698, 93, 275, 318, 274 del foglio 25.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE:

Terreni agricoli a seminativo di giacitura piana, in zona golenale del fiume Tagliamento, sprovvisti di impianto irriguo, presentano suoli franco-sabbiosi con scheletro assente, alcalini, drenati. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Atto di asservimento:

A rogito di Notaio Fabricio in data 01/10/1965 ai nn. 21076/11723 trascritto in Conservatoria RR.II. di Udine in data 26/10/1965 ai nn. 20193/18732: "Resta in particolare confermata la servitù di transito per uso agricolo a carico dei mappali foglio 25 n. 82 e 83 oggetto del presente atto così come costituita con atto in data 01/10/1965 n. 21076/11723 rep. Notaio Fabricio, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Udine in data 26/10/1965 ai nn. 20193/18732." (v. Allegato n°8-Atto compravendita p 83-rep 127327-21-05-2004).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 22/06/2018 al n. 164 trascritto a Pordenone in data 24/07/2018 ai nn. 11345/8351.

Il pignoramento succitato riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 08/04/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre non risultano neppure ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota non pignorata.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli f.25 p. 83 e 699 - Morsano al Tagliamento (PN).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica).

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] fino al 21/05/2004 proprietario ante

ventennio. In forza di successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] atto di cessione di quota di comproprietà del 13/02/1961 n. 17060 rep. notaio Fabricio registrato a S.Vito al Tagliamento il 03/03/1961 al n.638 e atto di divisione del 01/10/1965 n. 21076/11723 rep. notaio Fabricio registrato a S.Vito al Tagliamento il 16/10/1965 al n.775 vol.116 Mod.I.

Note: Vale per la p 83.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] **dal 21/05/2004 ad oggi (attuali proprietari)** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 21/05/2004, ai nn. 127327/29419; trascritto a Pordenone, in data 26/05/2004, ai nn. 8727/5778.

Note: V. Allegato n°8-Atto compravendita p 83-rep 127327-21-05-2004

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **fino al 07/07/2011 proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita del 14/04/1973 n.13969/5988 rep notaio Garlatti, registrato a Pordenone il 18/04/1973 al n. 2076 Mod. I e trascritto a Udine in data 26/04/1973 ai nn. 11939/10425.

Note: Vale per la p 699 (derivante da Frazionamento del 24/03/2006 protocollo n. PN0027069 in atti dal 24/03/2006 – Registrazione (n. 27069.1/2006).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] **dal 07/07/2011 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 07/07/2011, ai nn. 151717/39555; trascritto a Pordenone, in data 15/07/2011, ai nn. 10584/7259.

Note: V. Allegato n°11-Atto compravendita p 699-rep 151717-07-07-2011

31. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano.

31.1 *Conformità edilizia:*

Terreni agricoli siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

31.2 *Conformità urbanistica*

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.R.G.C. approvato con Delibera C.C.n.20 del 27/04/2000 e D.P.G.R. n. 0259/Pres del 02/08/2000 e successive varianti come specificate nel C.D.U. allegato n°13 alla presente relazione, fino a variante n.23 approvata con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n.47 del 19/12/2018,

	entrata in vigore il 03/01/2019.
Zona omogenea:	E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Per quanto riguarda le Norme generali, le definizioni, gli articoli relativi alla sicurezza idrogeologica, i vincoli e criteri paesaggistici, le prescrizioni idrauliche e la viabilità, vedasi l'allegato n°13 – CDU.</p> <p>La particella 83 è censita per una superficie di circa mq. 330 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 3890 come "Area di rimboschimento".</p> <p>Entrambe le particelle sono assoggettate a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale).</p> <p>ART. 12. ZONA E4 F - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, PRESSO FIUME.</p> <p>A) Destinazioni d'uso.</p> <p>1. Sono ammesse:</p> <p>a) opere seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) manutenzione e sistemazione di strade, carraie, corsi d'acqua, argini e condutture; 2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere; 3) naturalizzazione territoriale; 4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica o naturalistica e ricerca paleontologica e archeologica; 5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto; 6) demolizione di opere esistenti, se non specificatamente vietata; 7) manutenzione forestale; 8) recintazione di fondi, con siepe, ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete. I cancelli possono essere realizzati di legno o ferro; <p>b) (soppressa).</p> <p>2. In Area di rilevante interesse ambientale:</p> <p>a) ove prevista area di bosco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la struttura boschiva è conservata, diversificata ed espansa; 2) settori di bosco sono da conservarsi o avviarsi ad alto fusto, mantenendosi alcuni contingenti di piante fino alla conclusione del ciclo naturale. La norma vale nei limiti in cui sia in

accordo con il piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del fiume Tagliamento, art. 5;

3) la rotazione dei tagli è programmata al fine di assicurare nel complesso della superficie boschiva la presenza delle diverse fasi di sviluppo, dal novelleto alla fustaia matura;

4) le zone in via di rinnovazione o necessitanti di riposo possono essere interdette all'accesso mediante barriere vegetali;

5) gli interventi possono essere subordinati all'approvazione di un piano di gestione silvicolturale, salvo operazioni dovute a stato fitosanitario;

6) nelle aree di superficie vasta sono conservate e/o costituite radure prative e specchi acquei;

7) la piantagione rispetta da argini e da sezione fluviale attiva la distanza prevista dalle norme di settore;

b) ove prevista area di rimboschimento: è costituita o ricostituita una struttura boschiva. Valgono le previsioni di cui alla lettera a);

c) (soppresso);

d) ove previsto accesso veicolare: sono ammesse opere per favorire e controllare l'accesso di veicoli;

e) ove previsto punto panoramico: sono ammesse opere per favorire la vista del paesaggio e della fauna selvatica, mediante recupero di opere esistenti, senza ampliamento. Le opere esistenti di cemento o ferro possono essere rivestite di sasso, mattone, legno o canna;

f) ove previsto luogo di balneazione: sono ammesse opere per favorire la balneazione, l'elioterapia ed il soggiorno all'aperto;

g) ove prevista acqua:

1) (soppresso);

2) (soppresso);

h) gli interventi nelle aree di bosco e di rimboschimento rispettano i principi seguenti:

1) conservazione e sviluppo delle formazioni autoctone;

2) sostituzione dei robineti e altre specie esotiche con formazioni autoctone;

3) nelle parti ripariali dell'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco igrofilo;

4) nelle parti esterne rispetto all'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco misto a latifoglie mesofile;

i) il tracciato di percorsi e la localizzazione di attrezzature valgono come indicazione di massima. Le opere possono discostarsi quanto

	<p>necessario per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.</p> <p>3. Sono comunque vietati:</p> <p>a) edifici di nuova costruzione;</p> <p>b) cave e discariche;</p> <p>c) strade di nuova costruzione, eccetto percorsi ciclabili;</p> <p>d) bonifica idraulica e riordino fondiario, e movimenti di terreno se non per opera di interesse pubblico;</p> <p>e) disboscamento e comunque trasformazione di aree di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;</p> <p>f) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppe, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera pubblica. Gli alberi di pregio di dimensione rilevante sono comunque conservati;</p> <p>g) cartelli pubblicitari;</p> <p>h) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;</p> <p>i) recintazione di fondi, se non con siepe ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete, e con cancelli di legno o ferro;</p> <p>l) pali di cemento;</p> <p>m) vasche per piscicoltura;</p> <p>n) ogni altra opera causante impatto ambientale rilevante;</p> <p>m1) serre;</p> <p>salvo quanto previsto ai commi 1 e 2.</p> <p>B) Indici.</p> <p>1. I fondi di zona E4 F sono computabili per opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale riconosciuto dalla Regione, da realizzarsi in zona E6, nella misura di m^3/m^2 0,03.</p> <p>C) Attuazione.</p> <p>1. Le opere sono attuate mediante Id.</p> <p>2. Il Comune può istituire un parco comunale di cui alla Lr 42/1996, art. 6.</p> <p>D) Disposizioni particolari.</p> <p>1. Le attrezzature sono realizzate preminentemente:</p> <p>a) di pietra, sasso, mattone, legno, canna o ferro. Per basamenti eventuali è ammesso cemento;</p> <p>b) sommergibili senza danno.</p> <p>2. Le reti tecnologiche ove possibile sono unite</p>
--	---

	<p>al ponte esistente.</p> <p>3. Le pavimentazioni sono realizzate con materie antiriflettenti. Resta vietato l'impiego di asfalto.</p> <p>4. (Soppresso).</p> <p>5. (Soppresso).</p> <p>6. (Soppresso).</p> <p>7. Per gli interventi di estrazione di ghiaie deve essere previsto uno studio ambientale che valuti soluzioni alternative, con particolare riguardo a localizzazioni con minore incidenza. Tale studio deve non solo considerare il singolo intervento, ma anche indirizzare a lungo termine i progetti di estrazione della ghiaia, dopo accurato esame dell'evoluzione del profilo morfologico dell'alveo.</p> <p>8. Nelle aree di rimboschimento, ove si intenda procedere con progetti di rinaturazione, deve essere prodotta una analisi sul tipo di rinaturazione da favorire in funzione dello stato di fatto dei luoghi e considerando le tendenze dinamiche in atto nella pianura.</p> <p>9. In attesa della regolamentazione delle attività mediante strumenti di gestione del Sic, gli interventi riguardanti l'esistente impianto di lavorazione di inerti presente nella zona devono essere sottoposti a valutazione di incidenza per verificare gli effetti di eventuali variazioni rispetto alla situazione attuale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13), la particella 83 ricade in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento – e censita per una superficie di circa mq. 330 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 3890 come "Area di rimboschimento", per complessivi mq 4220 che costituiscono la totalità della superficie catastale della particella 83. La particella 83 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale).

Al momento del sopralluogo del 20/02/2019 non risulta che sulla particella 83 siano state effettuate le operazioni di rimboschimento previste dal C.D.U.

Regolarizzabili mediante: operazioni di rimboschimento sulla superficie attualmente a seminativo.

Descrizione delle opere da sanare: per la particella 83 ricostituzione delle aree a bosco e rimboschimento sull'intera superficie della particella.

Ricostituzione di aree a bosco e rimboschimento: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **A - f.25 p.83 e 699**

I due terreni pignorati si trovano in zona golenale, oltre l'argine del fiume Tagliamento e sono distanti alcune decine di metri l'uno dall'altro. L'accesso può avvenire partendo dal centro della frazione di Mussons, percorrendo Via dell'Argine; in prossimità dell'imbocco di Via Poiana si svolta a destra nella stradina poderale che conduce all'argine nel punto in cui si trova un' impianto idrovoro. Arrivati all'argine lo si supera (solo i mezzi consentiti) e subito dopo si imbecca la prima stradina poderale a destra (contigua all'argine), che, dopo un breve tratto, conduce alla particella 699 (di mq. 3255) del foglio 25, posta al lato est del limitrofo capofosso. La particella 699 presenta giacitura piana ed è facilmente accessibile con i mezzi meccanici agricoli. Il terreno è classificabile come seminativo e non risulta dotato di impianto irriguo; al momento del sopralluogo del 20/02/2019 il fondo era già stato arato.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13), la particella 699 ricade in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento. La particella 699 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale). Per quanto riguarda l'accesso alla particella 83 (di mq. 4220) del foglio 25, esso avviene, come già precedentemente descritto, partendo dal centro della frazione di Mussons, percorrendo Via Dell'Argine; in prossimità dell'imbocco di Via Poiana si volta a destra nella stradina poderale che conduce all'argine dove si trova un' idrovora. Arrivati all'argine lo si supera (solo i mezzi consentiti), si prosegue sulla stessa strada poderale in direzione est per alcune decine di metri e poi si svolta a destra verso sud, raggiungendo in breve la particella 83, che si trova all'interno di un'area coltivata più estesa priva di confini evidenti. Pertanto la particella è stata localizzata approssimativamente, in base a elementi del paesaggio presenti in loco, confrontati con le ortofoto GIS. Il fondo presenta giacitura piana ed è facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli, in quanto sul lato lungo del mappale 83 c'è una stradina poderale che evita l'accesso da nord attraverso il mappale 82, escluso dal pignoramento. Il terreno è classificabile come seminativo e non risulta dotato di impianto irriguo; al momento del sopralluogo del 20/02/2019 erano visibili residui colturali di mais.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13), la particella 83 ricade in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento – e censita per una superficie di circa mq. 330 come "Area di bosco" e per una superficie di circa mq. 3890 come "Area di rimboschimento". La particella 83 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale).

I due terreni pignorati del Lotto 4 ricadono nella zona golenale del fiume Tagliamento, in cui prevalgono suoli franco-sabbiosi con scheletro assente, alcalini, drenati.

Lo stato di manutenzione generale dei terreni è discreto. In generale i terreni si possono ritenere potenzialmente adatti a foraggiere, pioppeto, soia, mentre la coltivazione del mais è consigliabile solo con ibridi precoci e semine anticipate.

In merito all'uso consentito dei terreni vedasi le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione della Zona omogenea E4 F, riportate nel Capitolo "Conformità urbanistica" del Lotto 4 nella presente relazione e nel C.D.U. (allegato n°13).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **7.475**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m ²	Prezzo unitario
Terreno agricolo p. 83	superficie catastale	1,00	4.220	€ 2,00
Terreno agricolo p. 699	superficie catastale	1,00	3.255	€ 2,00

7.475**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo adattato al contesto di stima.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Valori Agricoli medi; Rogiti notarili e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

32.2 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699. agricolo

Giudizio di indivisibilità: si ritiene improponibile l'ipotesi di frazionamento delle particelle in comproprietà, considerando la limitata superficie e lo scarso valore dei terreni in raffronto con i costi da affrontare per la realizzazione del frazionamento catastale, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO ed anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si fornisce altresì, nella tabella di seguito riportata, la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo p. 83	4.220	€ 2,00	€ 8.440,00
Terreno agricolo p. 699	3.255	€ 2,00	€ 6.510,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.950,00
Valore corpo			€ 14.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.475,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni agricoli f.25 p.83 e 699	Terreni agricoli	7.475	€ 14.950,00	€ 7.475,00

32.3 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.): € 1.121,25

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: € 373,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.480,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 3.500,00

Lotto: 005
Terreno agricolo foglio 29 p.193

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193.

Terreno agricolo sito in Morsano al Tagliamento (PN).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Morsano al Tagliamento (PN), foglio 29, particella 193, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 2800, reddito dominicale: € 25,31, reddito agrario: € 16,63

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 15/03/1989 – Voltura in atti dal 15/05/1990 – Repertorio n.29262 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: UR – Sede Pordenone n. 1049 del 03/04/1989 (n.2799/1989);
- Istrumento (Atto Pubblico) del 19/11/2012 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/11/2012 – Repertorio n.153923 – Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento – Registrazione: Compravendita (n.10570.1/2012).

Confini: LOTTO 5 Confini del lotto: da nord, procedendo in senso orario, la particella 193 confina con le particelle 187, 188, 324, 326, 291, 10, 300, 192 del foglio 29.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34.DESCRIZIONE GENERALE:

Terreno agricolo a seminativo di giacitura piana, in zona golenale del fiume Tagliamento, sprovvisto di impianto irriguo, presenta suolo franco-sabbioso con scheletro assente, alcalino, drenato. Vedasi descrizione più dettagliata nel prosieguo della relazione.

35.STATO DI POSSESSO:

Altro

Note: Si precisa che esiste contratto di affittanza agraria stipulato il 08/05/2013, registrato a Pordenone il 08/05/2013 al n. 3658 – Mod. III, tra i concedenti comproprietari [REDACTED] e l'affittuario [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della azienda agricola [REDACTED]

Tale contratto di affitto riguarda due particelle, delle quali solo una è oggetto della presente Esecuzione Immobiliare: la part.193 del foglio 29 di Morsano al Tagliamento di mq 2800 catastali. Il contratto di affitto prevede una durata di 15 annate agrarie, con scadenza 10/11/2028, e, in base all'art. 7 del contratto stesso, verrà a scadere senza alcuna proroga e preavviso, salvo accordi diversi prima della succitata data.

Il canone di affitto stabilito fra le parti, (esclusa la parte riguardante i titoli PAC), per i soli terreni, risulta essere di € 100,00 annui per una superficie catastale affittata di mq 5300 complessivi, pari a 188,68 €/Ettaro.

Tuttavia, in base alla verifica effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, la partita IVA [REDACTED] dell'azienda agricola affittuaria, risulta cessata dal 06/11/2014, pertanto il contratto si deve considerare concluso per cessazione dell'attività della parte affittuaria, il cui legale rappresentante corrisponde peraltro con l'attuale esecutato.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 22/06/2018 ai nn. 164 trascritto a Pordenone in data 24/07/2018 ai nn. 11345/8351.

Il pignoramento succitato riguarda solo la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno agricolo f.29 p.193

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 08/04/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre non risultano neppure ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota non pignorata.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo f.29 p.193 - Morsano al Tagliamento (PN).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica).

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/03/1989 al 19/11/2012 proprietario ante ventennio in forza di atto di donazione e cessione in data 15/03/1989 n. 29262/8387 rep. notaio Pascatti, registrato a Pordenone il 03/04/1989 al n. 1049 mod. I/V e trascritto a Pordenone il 24/03/1989 ai nn. 3674/2874 e 3675/2875.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/11/2012 ad oggi (attuali proprietari) in for-

za di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Pascatti Giovanni - S. Vito al Tagliamento (PN), in data 19/11/2012, ai nn. 153923/40881; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2012, ai nn. 14591/10570.

Note: V. Allegato n°12-Atto compravendita p 193-rep 153923-19-11-2012

39. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano.

39.1 *Conformità edilizia:*

Terreno agricolo sito in Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

39.2 *Conformità urbanistica*

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.R.G.C. approvato con Delibera C.C.n.20 del 27/04/2000 e D.P.G.R. n. 0259/Pres del 02/08/2000 e successive varianti come specificate nel C.D.U. allegato n°13 alla presente relazione, fino a variante n.23 approvata con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n.47 del 19/12/2018, entrata in vigore il 03/01/2019.
Zona omogenea:	E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento.
Norme tecniche di attuazione:	Per quanto riguarda le Norme generali, le definizioni, gli articoli relativi alla sicurezza idrogeologica, i vincoli e criteri paesaggistici, le prescrizioni idrauliche e la viabilità, vedasi l'allegato n°13 – CDU. La particella 193 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale). ART. 12. ZONA E4 F - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, PRESSO FIUME. A) Destinazioni d'uso. 1. Sono ammesse: a) opere seguenti: 1) manutenzione e sistemazione di strade, car-

	<p>rarecce, corsi d'acqua, argini e condutture;</p> <p>2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;</p> <p>3) naturalizzazione territoriale;</p> <p>4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica o naturalistica e ricerca paleontologica e archeologica;</p> <p>5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto;</p> <p>6) demolizione di opere esistenti, se non specificatamente vietata;</p> <p>7) manutenzione forestale;</p> <p>8) recintazione di fondi, con siepe, ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete. I cancelli possono essere realizzati di legno o ferro;</p> <p>b) (soppressa).</p> <p>2. In Area di rilevante interesse ambientale:</p> <p>a) ove prevista area di bosco:</p> <p>1) la struttura boschiva è conservata, diversificata ed espansa;</p> <p>2) settori di bosco sono da conservarsi o avviarsi ad alto fusto, mantenendosi alcuni contingenti di piante fino alla conclusione del ciclo naturale. La norma vale nei limiti in cui sia in accordo con il piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del fiume Tagliamento, art. 5;</p> <p>3) la rotazione dei tagli è programmata al fine di assicurare nel complesso della superficie boschiva la presenza delle diverse fasi di sviluppo, dal novelleto alla fustaia matura;</p> <p>4) le zone in via di rinnovazione o necessitanti di riposo possono essere interdette all'accesso mediante barriere vegetali;</p> <p>5) gli interventi possono essere subordinati all'approvazione di un piano di gestione silvicolturale, salvo operazioni dovute a stato fitosanitario;</p> <p>6) nelle aree di superficie vasta sono conservate e/o costituite radure prative e specchi acquei;</p> <p>7) la piantagione rispetta da argini e da sezione fluviale attiva la distanza prevista dalle norme di settore;</p> <p>b) ove prevista area di rimboschimento: è costituita o ricostituita una struttura boschiva. Valgono le previsioni di cui alla lettera a);</p> <p>c) (soppresso);</p> <p>d) ove previsto accesso veicolare: sono ammesse opere per favorire e controllare l'accesso di veicoli;</p> <p>e) ove previsto punto panoramico: sono am-</p>
--	--

messe opere per favorire la vista del paesaggio e della fauna selvatica, mediante recupero di opere esistenti, senza ampliamento. Le opere esistenti di cemento o ferro possono essere rivestite di sasso, mattone, legno o canna;

f) ove previsto luogo di balneazione: sono ammesse opere per favorire la balneazione, l'elioterapia ed il soggiorno all'aperto;

g) ove prevista acqua:

- 1) (soppresso);
- 2) (soppresso);

h) gli interventi nelle aree di bosco e di rimboschimento rispettano i principi seguenti:

- 1) conservazione e sviluppo delle formazioni autoctone;
- 2) sostituzione dei robineti e altre specie esotiche con formazioni autoctone;
- 3) nelle parti ripariali dell'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco igrofilo;
- 4) nelle parti esterne rispetto all'alveo attivo: conservazione e sviluppo del bosco misto a latifoglie mesofile;

i) il tracciato di percorsi e la localizzazione di attrezzature valgono come indicazione di massima. Le opere possono discostarsi quanto necessario per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.

3. Sono comunque vietati:

- a) edifici di nuova costruzione;
- b) cave e discariche;
- c) strade di nuova costruzione, eccetto percorsi ciclabili;
- d) bonifica idraulica e riordino fondiario, e movimenti di terreno se non per opera di interesse pubblico;
- e) disboscamento e comunque trasformazione di aree di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
- f) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppaie, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera pubblica. Gli alberi di pregio di dimensione rilevante sono comunque conservati;
- g) cartelli pubblicitari;
- h) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
- i) recintazione di fondi, se non con siepe ed eventualmente paletti di legno o ferro e rete, e con cancelli di legno o ferro;
- l) pali di cemento;
- m) vasche per piscicoltura;

	<p>n) ogni altra opera causante impatto ambientale rilevante;</p> <p>m1) serre; salvo quanto previsto ai commi 1 e 2.</p> <p>B) Indici.</p> <p>1. I fondi di zona E4 F sono computabili per opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale riconosciuto dalla Regione, da realizzarsi in zona E6, nella misura di m^3/m^2 0,03.</p> <p>C) Attuazione.</p> <p>1. Le opere sono attuate mediante Id.</p> <p>2. Il Comune può istituire un parco comunale di cui alla Lr 42/1996, art. 6.</p> <p>D) Disposizioni particolari.</p> <p>1. Le attrezzature sono realizzate preminentemente:</p> <p>a) di pietra, sasso, mattone, legno, canna o ferro. Per basamenti eventuali è ammesso cemento;</p> <p>b) sommergibili senza danno.</p> <p>2. Le reti tecnologiche ove possibile sono unite al ponte esistente.</p> <p>3. Le pavimentazioni sono realizzate con materie antiriflettenti. Resta vietato l'impiego di asfalto.</p> <p>4. (Soppresso).</p> <p>5. (Soppresso).</p> <p>6. (Soppresso).</p> <p>7. Per gli interventi di estrazione di ghiaie deve essere previsto uno studio ambientale che valuti soluzioni alternative, con particolare riguardo a localizzazioni con minore incidenza. Tale studio deve non solo considerare il singolo intervento, ma anche indirizzare a lungo termine i progetti di estrazione della ghiaia, dopo accurato esame dell'evoluzione del profilo morfologico dell'alveo.</p> <p>8. Nelle aree di rimboschimento, ove si intenda procedere con progetti di rinaturazione, deve essere prodotta una analisi sul tipo di rinaturazione da favorire in funzione dello stato di fatto dei luoghi e considerando le tendenze dinamiche in atto nella pianura.</p> <p>9. In attesa della regolamentazione delle attività mediante strumenti di gestione del Sic, gli interventi riguardanti l'esistente impianto di lavorazione di inerti presente nella zona devono essere sottoposti a valutazione di incidenza per verificare gli effetti di eventuali variazioni</p>
--	---

	rispetto alla situazione attuale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **A - f.29 p.193**

Il terreno pignorato si trova in zona golenale, oltre l'argine del fiume Tagliamento. L'accesso può avvenire partendo dal centro della frazione di Mussons, percorrendo Via San Michele, superando la laterale Via dei Salici e imboccando la stradina successiva a sinistra, che conduce all'argine. Arrivati all'argine lo si supera (solo i mezzi consentiti) e si prosegue sulla strada podereale, che, dopo alcune decine di metri in direzione sud e poi in direzione est, conduce alla particella 193 (di mq. 2800) del foglio 29.

La particella 193 fa parte di una più ampia area coltivata priva di confini evidenti, presenta giacitura piana ed è facilmente accessibile con i mezzi meccanici agricoli. Il terreno è classificabile come seminativo e non risulta dotato di impianto irriguo; al momento del sopralluogo del 20/02/2019 il fondo era coltivato a erba medica.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°13), la particella 193 ricade in Zona omogenea E4 F - di interesse agricolo-paesaggistico, presso fiume. L'area risulta soggetta, al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III.- (ml 150 da acqua pubblica) ed è compresa all'interno del perimetro dell'ARIA n.8 – Fiume Tagliamento. La particella 193 è assoggettata a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Tagliamento per le zone F (Area fluviale). Il terreno pignorato del Lotto 5 ricade nella zona golenale del fiume Tagliamento, in cui prevalgono suoli franco-sabbiosi con scheletro assente, alcalini, drenati; lo stato di manutenzione generale del terreno è discreto.

In generale i terreni in questa zona si possono ritenere potenzialmente adatti a foraggiere, pioppeto, soia, mentre la coltivazione del mais è consigliabile con ibridi precoci e semine anticipate. In merito all'uso consentito dei terreni vedasi le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione della Zona omogenea E4 F, riportate nel Capitolo "Conformità urbanistica" del Lotto 5 nella presente relazione e nel C.D.U. (allegato n°13).

██
 ██
 ██
 ██

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██
 ██

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°5-Estratto matrimonio

Comproprietari: Vadori Edi - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m² **2.800**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie m ²	Prezzo unitario
Terreno agricolo p. 193	superficie catastale	1,00	2.800	€ 1,50
			2.800	

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo adattato al contesto di stima.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Valori Agricoli medi; Rogiti notarili e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento (PN).

40.2 Valutazione corpi:

A - Terreno agricolo f.29 p.193. agricolo

Giudizio di indivisibilità: si ritiene improponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, considerando la limitata superficie e lo scarso valore del terreno in raffronto con i costi da affrontare per la realizzazione del frazionamento catastale, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO ed anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si fornisce altresì, nella tabella di seguito riportata, la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo p. 193	2.800	€ 1,50	€ 4.200,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 4.200,00
Valore corpo	€ 4.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agri- colo f.29 p.193	Terreno agricolo	2.800	€ 4.200,00	€ 2.100,00

40.3 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.): € 315,00

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: € 105,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.680,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.650,00





Data generazione: 18-04-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

