

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **117/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. 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](mailto:segreteria@studiospadotto.it)  
Pec: [studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it)  
Sito: [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001 – Abitazioni e pertinenze



**Localizzazione:** v. allegati n. 12 e 14 (estratti di mappa e localizzazione GIS)

**Corpo:** FG.10 PART.284

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

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 284, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 VANI, superficie 150 mq, rendita € 812,13.

**Corpo:** FG.10 part.284

**Categoria:** ENTE URBANO

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 284, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, superficie mq 121.

**Corpo:** FG.10 PART.285

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 285, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 VANI, superficie 61 mq, rendita € 121,11.

**Corpo:** FG.10 part.285

**Categoria:** ENTE URBANO

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 285, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, superficie mq 160.

**Corpo:** FG.10 PART.286

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 286, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VAL-

CELLINA, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 136 mq, rendita € 201,42.

**Corpo:** FG.10 part.286

**Categoria:** ENTE URBANO

Dati Catastali: foglio 10, particella 286, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, superficie mq 180.

**Corpo:** FG.10 PART.287

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 287, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria C/2, classe 1, consistenza 59 mq, superficie 73 mq, rendita € 70,08.

**Corpo:** FG.10 part.287

**Categoria:** ENTE URBANO

Dati Catastali: foglio 10, particella 287, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, superficie mq 430.

**Corpo:** FG.10 PART.288

**Categoria:**

**Dati Catastali:** sezione censuaria MONTEREALE VALCELLINA, foglio 10, particella 288, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale mq 450, reddito dominicale: € 4,07, reddito agrario: € 2,44

**Lotto:** 002 – Terreni



**Localizzazione:** v. allegati n. 12 e 14 (estratti di mappa e localizzazione GIS)

**Corpo:** FG.10 MAP.741

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** sezione censuaria MONTEREALE VALCELLINA, foglio 10, particella 741, qualità SEMINATIVO ARBORATA, classe 3, superficie catastale mq 330, reddito dominicale: € 2,47, reddito agrario: € 1,53

**Corpo:** FG.10 PART. 39

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** sezione censuaria MONTEREALE VALCELLINA, foglio 10, particella 39, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale mq 2200, reddito dominicale: € 16,47, reddito agrario: € 10,23

## 2. Possesso

**Bene:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** FG.10 PART.284

**Possesso:** Libero

**Corpo:** FG.10 PART.285

**Possesso:** Libero

**Corpo:** FG.10 PART.286

**Possesso:** Libero

**Corpo:** FG.10 PART.287

**Possesso:** Libero

**Corpo:** FG.10 PART.288

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** FG.10 MAP.741

**Possesso:** Libero

**Corpo:** FG.10 PART. 39

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** FG.10 PART.284

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

**Corpo:** FG.10 PART.285

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

**Corpo:** FG.10 PART.286

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

**Corpo:** FG.10 PART.287

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

**Corpo:** FG.10 PART.288

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** FG.10 MAP.741

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

**Corpo:** FG.10 PART. 39

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** FG.10 PART.284

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,  
, Equitalia Nord S.p.A.

**Corpo:** FG.10 PART.285

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.

**Corpo:** FG.10 PART.286

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,  
, Equitalia Nord S.p.A.

**Corpo:** FG.10 PART.287

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,  
, Equitalia Nord S.p.A.

**Corpo:** FG.10 PART.288

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,  
, Equitalia Nord S.p.A.

**Lotto:** 002

**Corpo:** FG.10 MAP.741

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,  
, Equitalia Nord S.p.A.

**Corpo:** FG.10 PART. 39

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,  
, Equitalia Nord S.p.A.

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotti:** 001

**Corpo:** FG.10 PART.284

**Comproprietari:**

**Corpo:** FG.10 PART.285

**Proprietari:**

**Corpo:** FG.10 PART.286

**Comproprietari:**

**Corpo:** FG.10 PART.287

**Comproprietari:**

**Corpo:** FG.10 PART.288

**Comproprietari:**

**Lotti:** 002

**Corpo:** FG.10 MAP.741

**Comproprietari:**

**Corpo:** FG.10 PART. 39

**Comproprietari:**

## 6. Misure Penali

**Beni:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** FG.10 PART.284

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** FG.10 PART.285

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** FG.10 PART.286

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** FG.10 PART.287

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** FG.10 PART.288

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** FG.10 MAP.741

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** FG.10 PART. 39

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Fabbricati e terreni in Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** FG.10 PART.284

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** FG.10 PART.285  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** FG.10 PART.286  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** FG.10 PART.287  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** FG.10 PART.288  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002  
**Corpo:** FG.10 MAP.741  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** FG.10 PART. 39  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Boccaccio - Malnisio - Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 118.750,00

**Lotto:** 002  
**Prezzo da libero:** € 1.945,00

Beni in **Montereale Valcellina (Pordenone)**  
Località/Frazione **Malnisio**  
Via Boccaccio

**Lotto: 001**

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: FG.10 PART.284.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di - Nuda proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Usufrutto**

Note: Nel verbale di pignoramento immobili del 29-04-2015 rep. n°922/2015 risulta pignorato anche l' ente urbano della particella 284 di mq 121 (v. allegato n°3).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 10, particella 284, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 8.5 VANI, rendita € 812.13

Confini: confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale, part.285, part.1134, part.283.

Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: FG.10 PART.285.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio n.4.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Comproprietari:

Nessuno

Note: Nel verbale di pignoramento immobili del 29-04-2015 rep. n°922/2015 risulta pignorato anche l' ente urbano della particella 285 di mq 160 (v. allegato n°5).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 10, particella 285, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VAL-CELLINA, categoria A/4, classe 1, consistenza 3.5 VANI, rendita € 121.11

Confini: confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale, part.286, part. 187, part.1134, part.284.

Non si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: FG.10 PART.286.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di - Piena proprietà**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/9 di - Piena proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Nel verbale di pignoramento immobili del 29-04-2015 rep. n°922/2015 risulta pignorato anche l' ente urbano della particella 286 di mq 180 (v. allegato n°7).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 10, particella 286, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VAL-CELLINA, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 VANI, rendita € 201.42

Confini: confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale, part.1242, part. 289, part. 287, part.285.

Non si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: FG.10 PART.287.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/6 di - Piena proprietà (quota indivisa)**

Comproprietari:

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

- Quota indivisa: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Note: Nel verbale di pignoramento immobili del 29-04-2015 rep. n°922/2015 risulta pignorato anche l' ente urbano della particella 287 di mq 430 ( v. allegato n°9).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 10, particella 287, indirizzo VIA BOCCACCIO, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria C/2, classe 1, rendita € 70.08

Confini: confina partendo da nord e ruotando in senso orario: part.285, part.285, part.289, part.288, part.1023, part. 1132 e part. 1134.

Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: FG.10 PART.288.**

**Terreno sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di - Piena proprietà**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/9 di - Piena proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria MONTEREALE VALCELLINA, foglio 10, particella 288, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale mq 450, reddito dominicale: € 4.07, reddito agrario: € 2.44

Confini: confina partendo da nord e ruotando in senso orario: part. 289, part. 800, part. 801, part. 682, part. 1023 e part. 287

Si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica con edifici di interesse storico locale.

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

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale delle Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus – linea extraurbana.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: FG.10 PART.284**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall’Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall’Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull’esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall’Agenzia delle Entrate di Udine. Tutti gli immobili oggetto di E.I. nel corso dei sopralluoghi effettuati l’11 e il 12 febbraio 2016 risul-

tavano privi di corrente elettrica e disabilitati.

**Identificativo corpo: FG.10 PART.285**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall'Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla ns richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate di Udine. Tutti gli immobili oggetto di E.I. nel corso dei sopralluoghi effettuati l'11 e il 12 febbraio 2016 risultavano privi di corrente elettrica e disabilitati.

**Identificativo corpo: FG.10 PART.286**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall'Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla ns richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate di Udine. Tutti gli immobili oggetto di E.I. nel corso dei sopralluoghi effettuati l'11 e il 12 febbraio 2016 risultavano privi di corrente elettrica e disabilitati.

**Identificativo corpo: FG.10 PART.287**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall'Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla ns richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate di Udine. Tutti gli immobili oggetto di E.I. nel corso dei sopralluoghi effettuati l'11 e il 12 febbraio 2016 risultavano privi di corrente elettrica e disabilitati.

**Identificativo corpo: FG.10 PART.288**

**Terreno sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall'Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla ns richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate di Udine.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ ;
- Derivante da: Verbale di pignoramento - UNEP Tribunale Pordenone; A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito del TRIBUNALE DI UDINE in data 09/01/2014 al n. 1/2014 trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Il fallimento di cui sopra riguarda la massa dei creditori \_\_\_\_\_ per la particella 284 oggetto della procedura è la quota di 1/3 di nuda proprietà di \_\_\_\_\_ e la quota di 1/3 di nuda proprietà di \_\_\_\_\_ (v. allegato n°34).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ a; Derivante da: verbale di pignoramento - UNEP Tribunale Pordenone; A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.285

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento - UNEP Tribunale di Pordenone; A rogito di UNEP - Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 09/01/2014 al n. 1/2014 trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Il fallimento di cui sopra riguarda la massa dei creditori \_\_\_\_\_ ; per la particella 286 oggetto della procedura è la quota di 1/9 di proprietà di \_\_\_\_\_ e la quota di 1/9 di proprietà di \_\_\_\_\_ (v. allegato n°34).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento - UNEP Tribunale di Pordenone; A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 09/01/2014 al n. 1/2014 trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Il fallimento di cui sopra riguarda la massa dei creditori \_\_\_\_\_ per la particella 287 oggetto della procedura è la quota di 2/6 indivisa di proprietà di \_\_\_\_\_ (ciascuno 1/6 di proprietà) e la quota di 2/6 di proprietà di \_\_\_\_\_ (v. allegato n°34).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento - UNEP Tribunale di Pordenone; A rogito di \_\_\_\_\_ ;

UNEP Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 09/01/2014 al n. 1/2014 trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Il fallimento di cui sopra riguarda la massa dei creditori \_\_\_\_\_ per la particella 288 oggetto della procedura è la quota di 1/9 di proprietà di \_\_\_\_\_ e la quota di 1/9 di proprietà di \_\_\_\_\_ (v. allegato n°34).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di \_\_\_\_\_ in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 47.344,27; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 22/05/2013 al n. 715/2013; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 284 è stata iscritta solo sulla quota di nuda proprietà di 1/3 di \_\_\_\_\_ (anche sull'ente urbano)(v. allegato n°33).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ ; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 610.076,02; Importo capitale: € 305.038,01 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 28/11/2013 ai nn. 395/11513; Iscritto a PORDENONE in data 06/12/2013 ai nn. 16285/2355.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 284 riguarda la quota di 1/3 di nuda proprietà di \_\_\_\_\_ (v. allegato n°35).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di Maraspin Giorgio in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.285

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di Maraspin Giorgio in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 47.344,27; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 22/05/2013 al n. 715/2013; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 286 è stata iscritta solo sulla quota di proprietà di 1/9 di (anche sull'ente urbano) (v. allegato n°33).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro a; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 610.076,02; Importo capitale: € 305.038,01 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 28/11/2013 ai nn. 395/11513; Iscritto a PORDENONE in data 06/12/2013 ai nn. 16285/2355.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 286 (compreso ente urbano) riguarda la quota di 1/9 di proprietà di (v. allegato n°35).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di Maraspin Giorgio in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 47.344,27; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 22/05/2013 al n. 715/2013; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 287 è stata iscritta solo sulla quota di nuda proprietà di 1/6 di (anche sull'ente urbano) (v. allegato n°33).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro ; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: €

610.076,02; Importo capitale: € 305.038,01; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 28/11/2013 ai nn. 395/11513; Iscritto a PORDENONE in data 06/12/2013 ai nn. 16285/2355.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 287 riguarda la quota di 2/6 di proprietà di (v. allegato n°35).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro

; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di Maraspin Giorgio in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 47.344,27; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 22/05/2013 al n. 715/2013; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 288 è stata iscritta solo sulla quota di proprietà di 1/9 di (v. allegato n°33).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro ; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 610.076,02; Importo capitale: € 305.038,01; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 28/11/2013 ai nn. 395/11513; Iscritto a PORDENONE in data 06/12/2013 ai nn. 16285/2355.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 288 riguarda la quota di 1/9 di proprietà di (v. allegato n°35).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P.; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO - Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910; L'atto giudiziario di cui sopra è a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80028940320, e contro il signor (nudo proprietario 1/3) ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. ( V. allegato n°32).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

- Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P.; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO-Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910.

L'atto giudiziario di cui sopra è a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 80028940320, e contro il signor \_\_\_\_\_ (proprietario 1/9) ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. ( V. allegato n°32).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

- Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P.; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO-Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910.

L'atto giudiziario di cui sopra è a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80028940320, e contro il signor \_\_\_\_\_ (proprietario 1/6) in regime di comunione legale dei beni con la signora \_\_\_\_\_ (proprietaria 1/6), per la complessiva quota di 2/6 indivisa, ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. ( V. allegato n°32)..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna tranne il sequestro descritto nel precedente punto 4.2.4.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo:** FG.10 PART.284 sito in **Montereale Valcellina (Pordenone)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (V. Allegati n°38 e n°40)

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** (V. Allegato n°38)

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

**Identificativo corpo:** FG.10 PART.285 sito in **Montereale Valcellina (Pordenone)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (V. Allegati n°39 e n°41)

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** (V. Allegato n°39)

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

**Identificativo corpo:** FG.10 PART.286 sito in **Montereale Valcellina (Pordenone)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (V. Allegati n°39 e n°41)

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** (V. Allegato n°39)

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

**Identificativo corpo:** FG.10 PART.287 sito in **Montereale Valcellina (Pordenone)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Identificativo corpo: FG.10 PART.288 sito in Montereale Valcellina (Pordenone),  
Terreno**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - usufruttuaria 1/1 - nudo proprietario  
1/3 - nudo proprietario 1/3 - nuda proprietaria 1/3 **proprietari**  
**ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino in data 07/02/1996 ai nn. 75735/12062 - trascritto a Pordenone in data 22/02/1996 ai nn. 2347/1851. (V. Allegato n°22).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

**Titolare/Proprietario:** - piena proprietà 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi.**  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gustavo Pisenti in data 26/07/1972 ai nn. 31062/1407 - trascritto a Udine in data 03/08/1972 ai nn. 18897/16581 - registrato a Pordenone in data 11/08/1972 ai nn. 2752/233 (V. Allegato n°30).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.285

**Titolare/Proprietario:** - proprietà (6/9) - proprietà (1/9)  
- proprietà (1/9) - proprietà (1/9) **proprietari ante ventennio ad oggi.**  
Per la quota di 3/9 (1/9 ciascuno) In forza di denuncia di successione a rogito di Pubblico Ufficiale-Ufficio del Registro in data 12/08/1994 ai nn. 34/397 - trascritto a Pordenone in data 17/01/1996 ai nn. 747/618. (V. Allegato n°31).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

**Titolare/Proprietario:** - proprietà (1/6) - proprietà (1/6)  
- proprietà (1/6) - proprietà (1/6) - proprietà (2/6) **proprietari ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino in data 03/06/1988 ai nn. 25448/3538 - trascritto a Pordenone in data 18/06/1988 ai nn. 6877/5283. (V. Allegato n°21).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

**Titolare/Proprietario:** - proprietà (6/9) - proprietà (1/9)  
- proprietà (1/9) - proprietà (1/9) **proprietari ante ventennio ad oggi.**  
Per la quota di 3/9 (1/9 ciascuno) In forza di denuncia di successione a rogito di Pubblico Ufficiale-Ufficio del Registro in data 12/08/1994 ai nn. 34/397 - trascritto a Pordenone in data 17/01/1996 ai nn. 747/618. (V. Allegato n°31).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- V. Allegato n°24-Certificato di commerciabilità
- V. Allegato n°25-Domanda permesso di abitabilità
- V. Allegato n°26-Concessione di costruzione N.1463 anno 1983
- V. Allegato n°27-Concessione ad eseguire attività edilizia N.3626
- V. Allegato n°28-Denuncia di inizio attività N.1380
- V. Allegato n°29-Verbale di accertamento della regolare esecuzione

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difforme da quanto riportato nella planimetria catastale risulta la sezione del fabbricato indicata come legnaia e pollaio. Attualmente trattasi di

unico edificio in muratura, chiuso su tre lati e privo di divisioni in vani.

Regolarizzabili mediante: accatastamento

accatastamento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in difformità a quanto indicato nella planimetria catastale è presente un sottoscala sulla particella 286, accessibile tramite una porta in lamiera metallica dal cortile interno, posizionato a confine con la stanza adibita a bagno (angolo sud dell'edificio). Inoltre nella planimetria catastale della particella 285 viene indicata una disposizione dei muri interni al piano terra (confine con il portico) che è diversa rispetto alla realtà ed è indicata la presenza di un vano (con accesso dal portico) che in realtà non esiste.

Regolarizzabili mediante: accatastamento

accatastamento: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.285 e 286.

## **7.2**

### **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE A -DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.2 - DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO (v. CDU - allegato n°23)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.284

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE A -DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.2 - DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO (v. CDU - allegato n°23)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.285

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE A -DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.2 - DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO (v. CDU - allegato n°23)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.286

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE A -DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.2 - DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO (v. CDU - allegato n°23)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.287

**Terreno**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE A -DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.2 - DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO (v. CDU - allegato n°23)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART.288

Non essendo specificate nel C.D.U., si riportano di seguito le **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del 28/02/2013 (SECONDO DELIBERA DI ESECUTIVITÀ N.2225/2012) VARIANTE N. 16 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE del Comune di Montereale Valcellina, relative alle **ZONE A - DI INTERESSE STORICO. SOTTOZONE A.0.2 - DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO:****

**Definizione e finalità**

*1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico-ambientale. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, il risanamento conservativo.*

**Modalità e categorie di intervento**

*2. Per gli edifici di interesse storico-ambientale sono consentite la manutenzione edilizia e il risanamento conservativo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.*

**Modalità e categorie di intervento**

3. Per gli edifici di interesse storico-monumentale e storico-architettonico che caratterizzano tali zone, sono consentite la manutenzione edilizia e il restauro, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

Qualora dall'analisi dello stato di fatto (contenuta negli elaborati n. 7.1.1 "Specificazioni zonizzative: San Leonardo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.2.1 "Specificazioni zonizzative: Malnisio, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.3.1 "Specificazioni zonizzative: Grizzo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.4.1 "Specificazioni zonizzative: Montereale, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000" del PRGC) risulti che in tale zona sono presenti anche altri edifici, di interesse storico-ambientale o di formazione recente, per essi sono consentite risanamento conservativo, la ristrutturazione e la demolizione, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

**Parametri edificatori e urbanistici**

4. È consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

5. Nel caso di motivate esigenze di ordine funzionale connesse a attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, professionali, commerciali, o a artigianato di servizio, per i beni non interessati da vincolo ai sensi della parte seconda del decreto legislativo n. 42/2004, è consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 200 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

**Art. 26 - Disposizioni generali****Definizione e finalità**

1. Sono costituite dalle parti di territorio interessate da ambiti ed edifici di interesse storico monumentale, storico-architettonico e storico-ambientale, comprese le aree libere e gli edifici di formazione recente interclusi o contigui agli ambiti storici, che ne costituiscono la naturale integrazione. Il PRGC prevede la conservazione e il recupero degli edifici ed elementi di interesse storico, nonché la riqualificazione e la ricomposizione degli ambiti corrispondenti, con l'obiettivo di migliorarne la qualità insediativa e ambientale e di preservarne e valorizzarne i valori e i caratteri storici costitutivi.

**Destinazioni d'uso**

2. Le destinazioni d'uso consentite, purché congruenti con la tipologia e le caratteristiche storico-architettoniche dei singoli edifici e del contesto, sono:

- residenza;
- attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, professionali;
- attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura. Ai sensi della legislazione regionale sul commercio e il turismo la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà superare, perciò, 1.500 metri quadrati e 5.000 mq di superficie coperta complessiva ed è fatto divieto di insediare centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali;
- servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico;
- artigianato di servizio;
- altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano.

È consentita la modifica del numero delle unità immobiliari, purché essa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di interesse storico. Non è consentito l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali di produzione.

Per quelle esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro. È consentito il mantenimento dei ricoveri zootecnici di limitate dimensioni, con un massimo di 2 UBA (piccole stalle, conigliere, pollai, ecc.), funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo, purché siano

compatibili con la residenza e abbiano una distanza minima di 5 m dagli edifici residenziali. Per gli allevamenti zootecnici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro, senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata.

Le attività non residenziali devono risultare compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di interesse storico, con le caratteristiche igienico-sanitarie (scari-chi, emissioni in atmosfera, produzione di odori, sorgenti sonore, ecc.) e urbanistiche (accessibilità, dotazione di parcheggi, ecc.) del contesto residenziale e urbano.

#### **Modalità e categorie di intervento**

3. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edilizio diretto, salvo che per la zona A.1, soggetta a piano attuativo.

4. Le categorie di intervento consentite (manutenzione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova realizzazione, demolizione senza ricostruzione) sono specificate nelle diverse sottozone in cui sono suddivise le zone A e sono riferite al grado di storicità degli edifici (di interesse storico-monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale) e al loro livello di conservazione/trasformazione. Poiché ogni sottozona è caratterizzata da una categoria di intervento prevalente, corrispondente agli edifici in essa presenti, ma nella sottozona vi possono essere anche pertinenze, edifici e talora parti di edificio che richiedono categorie di intervento diverse, la corrispondenza tra categoria di intervento e grado di storicità degli edifici è desumibile, in base alle norme, dall'analisi dello stato di fatto (elaborati n. n. 7.1.1 "Specificazioni zonizzative: San Leonardo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.2.1 "Specificazioni zonizzative: Malnisio, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.3.1 "Specificazioni zonizzative: Grizzo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000", n. 7.4.1 "Specificazioni zonizzative: Montereale, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000" del PRGC), che fa parte integrante delle specificazioni zonizzative relative agli ambiti di interesse storico e alle zone A.0 (elaborati n. 7.1.2 "Specificazioni zonizzative: San Leonardo, zone A.0, 1:1.000", n. 7.2.2 "Specificazioni zonizzative: Malnisio, zone A.0, 1:1.000", n. 7.3.2 "Specificazioni zonizzative: Grizzo, zone A.0, 1:1.000", n. 7.4.2 "Specificazioni zonizzative: Montereale, zone A.0, 1:1.000" del PRGC).

In particolare, per quanto riguarda la manutenzione edilizia, ordinaria e straordinaria, definita all'art. 14 delle presenti norme, essa non deve modificare le caratteristiche esterne e gli elementi costitutivi degli edifici di interesse storico.

Il restauro, definito all'art. 15 delle presenti norme, deve conservare le stratificazioni che documentano la storia dell'edificio. Nel caso di parti profondamente alterate o recenti, è consentito il ripristino dei caratteri storici preesistenti.

Il risanamento conservativo, definito all'art. 15 delle presenti norme, deve in particolare garantire la conservazione o il ripristino dei seguenti elementi tipologici e architettonici:

- gli elementi architettonici rilevanti individuati nell'analisi dello stato di fatto;
- gli elementi morfologici e costruttivi tipici dell'edilizia storica rurale e urbana di Montereale Valcellina: facciate in intonaco di calce o in pietrame a vista, copertura a falde con manto in coppi di laterizio, serramenti in legno, elementi di finitura (stipiti, mensole, architravi, archi, parapetti, linde, grondaie e pluviali, camini, ecc.);
- ogni altro elemento architettonico individuato dal rilievo preliminare al progetto. La ristrutturazione edilizia, definita all'art. 23 delle presenti norme, è consentita negli edifici di formazione recente e negli edifici di interesse storico-ambientale insignificanti o per ragioni di grave fatiscenza strutturale minacciante la pubblica incolumità. In tal caso il progetto dovrà motivare le ragioni della ristrutturazione, specificando le parti da demolire e ricostruire. Dovranno essere comunque conservate o ripristinate le parti e gli elementi storici significativi (fronti principali, aperture, coperture, ecc.).

La ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova realizzazione devono rispettare i seguenti criteri:

- l'uso di forme volumetriche semplici, con facciate prive di aggetti o sporgenze (a parte lo sporto di gronda). Sono consentiti ballatoi, logge o poggiali in corrispondenza dei fronti af-

facciati sugli spazi interni;

- l'uso, per le facciate e gli elementi in vista, di materiali tradizionali: intonaco a base di calce; pietre locali (o analoghe), mattoni, legno, rame, ferro, vetro trasparente per gli elementi in vista;

- la copertura a spioventi, in manto di coppi o tegole, con disposizione e pendenza analoghe a quelle degli edifici del contesto storico. Non sono di norma ammesse le coperture piane;

- la realizzazione, di norma, di aperture di forma rettangolare allungata in altezza, analoghe a quelle degli edifici del contesto storico e l'uso di serramenti e oscuramenti in legno verniciato non trasparente qualora di essenze chiare. È consentito per i serramenti l'uso del ferro, dell'alluminio o del PVC verniciati, purché di forme e colori compatibili con l'edificazione storica;

- il tipo di intonaco e il colore delle facciate e degli elementi in vista dovranno essere coerenti, per finitura e materiale, con le caratteristiche cromatiche tradizionali del contesto storico. I colori previsti, di norma bianco o a colori pastello chiari, dovranno essere preventivamente autorizzati, mediante campionatura, dall'organo comunale competente. Non è consentito introdurre elementi di alterazione dei prospetti, quali ad esempio la perimetrazione arbitraria di inserti in pietra a vista nell'ambito di facciate intonacate.

Negli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova realizzazione, qualora al piano terra sia prevista un'attività commerciale, è consentita l'apertura di vetrine su fronte strada, purché essa venga realizzata con forme, materiali e colori compatibili con l'edificazione storica.

La demolizione senza ricostruzione può riguardare esclusivamente casi di edificazione recente o insignificante o può avvenire per ragioni di grave fatiscenza strutturale minacciante la pubblica incolumità.

5. La realizzazione di nuove pertinenze, all'interno dei parametri edificatori previsti per le singole sottozone, è subordinata alle seguenti condizioni:

- che sia congruente con le caratteristiche morfologiche dell'edificazione storica e con l'impianto generale (a corte, a fronte, a pettine, a confine, ecc.) dell'ambito di intervento e del suo contesto. Di norma, dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti o a confine, preferibilmente addossate a muri di recinzione;

- che sia previsto preliminarmente il recupero o la demolizione delle pertinenze esistenti (in particolare delle pertinenze di interesse storico-ambientale gravemente degradate o alterate e delle pertinenze di formazione recente non compatibili o provvisorie, qualora presenti), e che sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare al loro interno le esigenze richieste;

- che la superficie del lotto lo consenta;

- che sia corredata da un progetto generale di sistemazione del lotto;

- che venga realizzata con forme e materiali costruttivi congruenti con le caratteristiche degli edifici di interesse storico e del contesto.

6. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate.

La realizzazione di nuove recinzioni, qualora necessaria, deve utilizzare materiali e tecniche congruenti con quelle del contesto storico (muratura in pietrame o sasso, muratura intonacata, cancellate in ferro, rete metallica mascherata da siepe arbustiva o specie rampicante, portoni in legno).

7. Le aree verdi, i giardini e i parchi esistenti devono essere conservati, attraverso la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento degli individui, filari e nuclei arborei e arbustivi esistenti.

7.bis Eventuali impianti e manufatti tecnologici che per esigenze di funzionamento non possano essere mascherati (parabole televisive, pannelli solari, fotovoltaici, ecc.), devono essere installati di norma nelle parti basse degli edifici e non devono essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. I pannelli fotovoltaici, in particolare, devono essere realizzati in conformità al comma 6 dell'art. 99. Insegne e altri mezzi di pubblicità devono essere compatibili, per collocazione, forma, dimensioni, materiali, colori e illuminazione, con il contesto storico. Per verificare tale compatibilità potranno essere richiesti fotomontaggi o una verifica tramite si-

mulazione sul posto.

### **Parametri urbanistici**

8. I nuovi interventi di residenza devono prevedere la realizzazione di parcheggi stanziali nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di volume dell'edificio (V). I nuovi interventi che prevedano spazi da destinare ad attività direzionali e commerciali devono comprendere aree per parcheggio nelle seguenti misure:

a) attività direzionali:

- parcheggi stanziali: 1 posto macchina ogni 2 addetti;
- parcheggi di relazione: 80 mq x 0.01 Su;

b) alberghi:

- parcheggi stanziali e di relazione: 1 posto macchina per camera;

c) ristoranti:

- parcheggi stanziali e di relazione: 1 posto macchina ogni 10 mq di sala da pranzo;

d) attività commerciali:

- per esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita: 60% della superficie di vendita;
- per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della superficie utile di detti servizi.

Le prescrizioni di cui a questo punto non trovano applicazione in caso di edifici preesistenti.

Per le destinazioni indicate alle lett. a), b), c) e d), il Comune valuterà, in sede di rilascio della permesso di costruire, l'opportunità di acquisire le aree destinate a parcheggi di relazione. Nel caso rimangano di proprietà privata, esse sono vincolate a parcheggio per lo svolgimento e sino al mantenimento della destinazione d'uso consentita.

### **Criteri per la progettazione edilizia**

9. Il progetto edilizio (o il piano attuativo) che riguardi un ambito compreso nelle zone A deve essere predisposto secondo la procedura e i criteri di seguito descritti.

Il progetto, qualunque siano l'ambito su cui interviene all'interno delle zone A e le categorie di intervento per esso previste, deve essere basato su una rigorosa e dettagliata analisi dello stato di fatto, con l'individuazione della consistenza di tutti gli edifici e gli elementi esistenti e la descrizione del loro grado di storicità, del loro stato di conservazione e dei loro modi di utilizzazione. Per tale valutazione, il progetto deve partire dall'analisi dello stato di fatto di cui agli elaborati n. 7.1.1/7.4.1 del PRGC, perfezionando, integrando ed eventualmente correggendo i giudizi di valore in esso contenuti, attraverso un'analisi motivata della storia, del livello di conservazione/trasformazione e delle caratteristiche attuali degli edifici. Qualora da tale analisi emerga la presenza di manufatti di formazione non recente che possono presentare un interesse storico, qualunque siano le categorie di intervento per essi previste, il progetto dovrà seguire il seguente percorso conoscitivo e progettuale, il cui grado di approfondimento dipenderà dall'interesse storico degli stessi e dal tipo di intervento previsto:

a) verifiche preliminari, definite indirette in quanto rivolte a ottenere informazioni da fonti esterne al bene, seppur riferite ad esso. Esse comprendono: raccolta delle fonti storiche disponibili (mappe, catasti, fotografie, documenti, ecc.); verifiche catastali, urbanistiche, normative di varia natura (vincolo storico-artistico, prescrizioni in zona sismica, reti tecnologiche, barriere architettoniche, prescrizioni di sicurezza, ecc.); raccolta di documentazione grafica esistente, utile a fini progettuali;

b) rilievo planoaltimetrico quotato, che deve possedere nella sua restituzione grafica un grado di affidabilità tale da proporsi come "fonte" di interpretazione del bene e non come commento critico, né come prefigurazione di scelte operative. L'attendibilità del rilievo, sotto la responsabilità del progettista, è condizione necessaria per la verifica e il controllo delle proposte progettuali. È opportuno che il rilievo comprenda un congruo intorno, per consentire, nelle successive fasi della progettazione, di avere a disposizione gli elementi informativi relativi al contesto;

c) analisi della consistenza materiale del bene, come conoscenza dei suoi elementi e materiali costitutivi, operando per successive disaggregazioni. Tale analisi va riversata sui grafici di

*rilievo e ordinata in apposite schede;*

*d) analisi del degrado e dei dissesti. L'obiettivo della ricognizione deve essere quello di rilevare tutti i segni che testimoniano processi di degrado e di dissesto, in atto o già bloccati, per riuscire a comprenderne le cause e quindi a individuare i modi di arrestare o rimuovere il processo degenerativo. L'analisi va riportata sui grafici di rilievo e valutata in relazione o in apposite schede. Per casi specifici, potrà essere utile avvalersi di indagini strumentali;*

*e) analisi storica, con lo scopo di descrivere gli eventi che hanno inciso sul bene, producendo effetti relativamente alla sua espressione materiale e comprende le trasformazioni e addizioni fisiche eseguite nel tempo, i cambi di destinazione d'uso, i motivi dell'eventuale abbandono;*

*f) definizione degli obiettivi e delle scelte del progetto, che è la parte più qualificante del progetto. Essa deve essere finalizzata a massimizzare le esigenze di conservazione e a rendere compatibili con esse i requisiti funzionali e ambientali richiesti, cercando di superare o mitigare la contraddizione tra innovazione e tradizione. Le scelte di progetto devono essere articolate per interventi, esplicitando e soprattutto "motivando" il tipo e il grado di trasformazione che essi producono;*

*g) il progetto di intervento, che, tenendo conto delle analisi, degli obiettivi e delle scelte motivate di progetto, indichi e descriva, in modo chiaro e leggibile, le varie operazioni e interventi da compiere. Il progetto deve indicare, con particolare campitura, gli elementi costitutivi oggetto di conservazione, rispetto agli interventi di trasformazione (elementi da demolire, sostituire, integrare, ripristinare) e rispetto alle nuove realizzazioni, con riferimento allo stato di fatto rappresentato nel rilievo.*

*Tutti i progetti (compresi quelli che prevedono interventi di trasformazione o di ristrutturazione) devono analizzare e documentare le componenti tipologiche, morfologiche, architettoniche e materiali dei manufatti di interesse storico, dimostrare la correttezza del tipo di intervento proposto rispetto alle qualità del manufatto e alle caratteristiche dei suoi elementi costruttivi e verificarne la congruenza nel contesto storico-insediativo.*

*Per gli interventi di ristrutturazione di manufatti privi di interesse storico o di formazione recente, di ampliamento e di nuova realizzazione, il progetto dovrà comunque essere corredato da un'analisi dell'ambito di intervento, del contesto in cui esso si inserisce e della sua evoluzione storica e dovrà dimostrare la congruenza della nuova organizzazione planivolumetrica nell'evoluzione e nell'attuale configurazione del contesto.*

*Il progetto, sia esso di conservazione, di trasformazione o di nuova realizzazione, dovrà infine descrivere e motivare le scelte relative ai tipi, alle forme e ai materiali costruttivi utilizzati, e la loro congruenza o compatibilità, dal punto di vista architettonico e insediativo, con il contesto storico.*

### **Prescrizioni particolari**

*10. Le reti e impianti tecnologici, che debbano essere realizzati all'interno di tali zone in conformità all'art. 99, devono di norma essere posti entro terra e, qualora ciò non sia possibile, ne dovrà essere mitigato l'impatto sull'ambiente attraverso adeguati interventi, compresa la formazione di schermi vegetali.*

*10.bis Gli edifici privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo n. 42/2004 sono soggetti a vincolo storico artistico, di cui all'art. 96 comma 4 delle presenti norme.*

### **Sottozone**

*11. Le zone A, come individuano la zonizzazione e le specificazioni zonizzative del PRGC, sono articolate nelle seguenti sottozone:*

*A.1 - di interesse storico del Castello di Monteriale;*

*A.0.1 - di interesse storico soggette a restauro;*

*A.0.2 - di interesse storico soggette a risanamento conservativo;*

*A.0.3 - di interesse storico a formazione recente;*

*A.0.4 - di completamento storico.*

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **FG.10 PART.284**

Trattasi di abitazione risalente presumibilmente alla metà del '900, edificata su tre piani e ricadente interamente sulla particella 284. Nel complesso l'immobile è comodamente accessibile essendo posto sul fronte strada. Si osserva però che l'accesso carraio tramite il portico compreso nella particella 284 è l'unico utilizzabile dalle abitazioni che insistono sulla limitrofa particella 1134, anche se non è indicata in mappa una servitù di passaggio. Inoltre si sottolinea come il proprietario della particella 284, per accedere con mezzi meccanici nel deposito-legnaia, debba passare sulla superficie della particella 1134; anche in questo caso non vi è la segnalazione in mappa di servitù. Il fabbricato all'esterno appare in mediocre stato di conservazione; gli interni dell'immobile e la disposizione delle stanze sono pressoché corrispondenti a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Al primo piano la porta di accesso e la terrazza sono comunicanti con l'edificio adibito ad abitazione posto sulle particelle 285-286, facenti parte di questo stesso lotto. Diforme da quanto riportato nella planimetria catastale risulta la sezione dell'immobile indicato come legnaia e pollaio: attualmente trattasi di unico vano chiuso su tre lati tramite muratura ma privo di divisioni in stanze. Tale porzione di edificio ha copertura piana praticabile coperta da materiale bituminoso impermeabilizzante; la terrazza è priva di parapetti. L'accesso al sottotetto avviene tramite una scala pieghevole che è posta sul soffitto della stanza da letto posta al primo piano. Vista la difficoltà di accesso rilevata, tale porzione di edificio è stata solo fotografata e non visitata durante il sopralluogo.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°15 – Planimetria part. 284)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Nuda proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Usufrutto**

Superficie complessiva edificio di circa mq 240, oltre area scoperta di circa mq 20.

L'edificio è stato costruito presumibilmente nella metà del '900, ha un'altezza interna di circa 2,65 m. L'interno fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra (T-1-2); lo stato di manutenzione generale è mediocre. Come visibile nelle fotografie allegate, in alcuni punti si evidenziano macchie e scrostamenti dovuti al ristagno di umidità nei muri. I serramenti in legno, presenti al primo piano, necessitano di manutenzione. Non vi sono particolari rifiniture e gli impianti risultano obsoleti; l'edificio è autonomo dal punto di vista impiantistico e di via d'accesso.

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocri**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La pavimentazione del primo piano e porzione del secondo è in marmette, mentre le camere sono pavimentate con parquet in legno.
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
---------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superficie lorda	103,00	1,00	103,00
deposito	superficie lorda	27,00	0,10	2,70
sottotetto	superficie lorda	33,00	0,25	8,25
portico e terrazze	superficie lorda	55,00	0,30	16,50
area scoperta di pertinenza	Superficie esterna lorda	22,00	0,10	2,20

**132,65**

Impianto elettrico: impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i.

Riscaldamento: impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i.

Condizionamento e climatizzazione: non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio né certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **FG.10 PART.285**

Trattasi di abitazione compresa tra quelle che ricadono sulle particelle 284 e 286, in linea con queste, a formare di fatto un edificio unico. L'accesso al vano uso cucina del piano terra dell'abitazione non avviene direttamente, bensì attraverso le porte d'ingresso dell'abitazione che insiste sulla particella 286, o da quella posta sul fronte strada, oppure dalla porta che si affaccia sul cortile interno, previo accesso dal portone esterno che chiude il portico (v. foto allegate e in CD-R). La disposizione dei vani corrisponde in gran parte a quanto riportato nella planimetria catastale ma, in difformità con quanto indicato nella planimetria, viene indicata una disposizione dei muri interni al piano terra, in zona limitrofa al portico, diversa rispetto alla realtà, indicando la presenza della centrale termica con accesso dal portico che in realtà non esiste più attualmente, in quanto trasferita nel sottotetto. L'edificio, suddiviso in 3 piani, ha cortile privato con accesso carrabile tramite porticato che immette sulla via comunale asfaltata. All'interno le rifiniture sono di media fattura e in sufficiente stato di conservazione.

Al primo piano si trova una terrazza pensile piastrellata in cotto, che corre lungo tutto il primo piano dell'edificio e collega sia all'abitazione ricadente sul mappale 284 sia quella adiacente che insiste sulla particella 286, da cui avviene l'accesso con scala esterna indipendente, che porta al cortile esterno. Nel sottotetto, a cui si accede tramite la percorrenza di una scala esterna che confluisce nella terrazza, in posizione nord-ovest si trova una camera da letto con pavimento in legno e perlinature al soffitto in discrete condizioni di manutenzione, mentre il vano posto a sud-est, in comune con il sottotetto del fabbricato ricadente sulla particella 286, è ancora al grezzo ed è dotato di finestre con serramenti in legno. Nel complesso l'immobile ha caratteristiche residenziali popolari.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°16 – Planimetria part. 285)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Comproprietari: nessuno

Superficie complessiva edificio di circa mq 115, oltre area scoperta di circa mq 120.

L'edificio è stato costruito presumibilmente nella metà del '900, è stato ristrutturato negli anni ottanta del secolo scorso, ha un'altezza interna di circa 2,6 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra (T-1-2).

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione appare disabitata da anni e bisognosa di manutenzione, soprattutto nei serramenti in legno che risultano scrostati in più punti. Non si rilevano finiture di particolare pregio nell'edificio. Durante il sopralluogo sono state evidenziate alcune macchie di umidità nelle travi della copertura, probabilmente causate da infiltrazioni di acqua piovana tramite i coppi di copertura.

### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **mediocri**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-  
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesisten-  
te** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni:  
**sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in cotto** condizioni: **discrete**  
- Note: La pavimentazione del primo piano è in cotto, mentre le ca-  
mere al primo e al secondo piano sono pavimentate con parquet in  
legno.

**Impianti:**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni  
in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superficie lorda	72,00	1,00	72,00
terrazza	superficie lorda	8,00	0,25	2,00
portico	superficie lorda	19,00	0,30	5,70
sottotetto	superficie lorda	16,00	0,25	4,00
area scoperta di pertinenza	Superficie esterna lorda	120,00	0,10	12,0

**95,70**

Impianto elettrico: impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i.

Riscaldamento: esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i. (v. allegato n°28)

Condizionamento e climatizzazione: non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio né certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

---

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **FG.10 PART.286**

Trattasi di abitazione adiacente a quella che ricade sulla particella 285, a sua volta adiacente alla 284, in linea con entrambe, a formare di fatto un edificio unico. L'accesso al piano terra dell'abitazione avviene direttamente attraverso il portoncino d'ingresso posto sul fronte strada oppure dalla porta che si affaccia sul cortile interno, previo accesso dal portone esterno che chiude il portico e insiste sulla particella 285 (v. foto allegate e in CD-R). La disposizione dei vani corrisponde quasi interamente con quanto riportato nella planimetria catastale; l'unica difformità riguarda la presenza di un sottoscala, accessibile tramite porta in lamiera, che si affaccia sul cortile interno ed è posizionato a confine con la stanza adibita a bagno (posizione sud-ovest dell'edificio). L'edificio, suddiviso in 3 piani, dispone di area scoperta adiacente al mappale 285 senza alcuna separazione né segnalazione di confine.

All'interno le rifiniture sono di livello discreto e in buono stato di conservazione; l'edificio, rimodernato nel corso dell'ultimo ventennio del secolo scorso, risulta adeguatamente strutturato per poter fungere da abitazione. Al primo piano si trova una terrazza coperta, corrispondente alla copertura piana di porzione del piano terra, piastrellata in cotto e con accesso dal cortile con scala esterna indipendente. Tale terrazza si collega con la quella pensile che corre lungo tutto il primo piano dell'edificio e lo collega alle abitazioni ricadenti sul mappale 284 e 285.

Il sottotetto, a cui si accede tramite la percorrenza di una scala esterna che confluisce nella terrazza, è ancora al grezzo, ha accesso comune con quello della particella 285 ed è dotato di finestre con serramenti in legno.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°17 – Planimetria part. 286)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di Piena proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****1/9 di Piena proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva edificio di circa mq 200, oltre area scoperta di circa mq 100.

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito presumibilmente nella metà del '900, ristrutturato nell'ultimo ventennio del secolo scorso (v. allegati n°25 e n°26), ha un'altezza interna di circa 2,6 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra, nessuno interrato, lo stato di manutenzione generale è discreto. Si rilevano finiture di discreto pregio al piano terra, in particolare nei vani uso soggiorno e sala da pranzo.

**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **mediocri**Scale tipologia: **a rampe** materiale: **legno** ubicazione: **interna** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-  
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesisten-  
te** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle in cotto** condizioni: **discrete**  
- Note: La pavimentazione del primo piano è in cotto, mentre le camere al primo e al secondo piano sono pavimentate con parquet in legno.**Impianti:**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni  
in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superficie lorda	120,00	1,00	120,00
sottotetto	superficie lorda	38,00	0,25	9,50
terrazze	superficie lorda	42,00	0,25	10,50
area scoperta di pertinenza	Superficie esterna lorda	100,00	0,10	10,00

150,00

Impianto elettrico: impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i.

Riscaldamento: esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i. (v. allegato n°28).

Condizionamento e climatizzazione: non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio né certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

#### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **FG.10 PART.287**

Trattasi di edificio adibito a magazzino/deposito, costruito con struttura portante in calcestruzzo e muri di tamponamento in laterizio, è suddiviso in due porzioni, come indicato nella planimetria catastale. La prima è completamente chiusa, con accesso tramite porta in legno; la seconda porzione, adibita a deposito, è aperta su un lato. La porzione completamente perimetrata in muratura ha un'altezza pari a 2,25 m ed un tetto piano coperto da guaina bituminosa; è dotata di finestre e utilizzabile come deposito, lavanderia, ripostiglio. La porzione chiusa da muratura su tre lati, utilizzabile come deposito attrezzi ha un'altezza utile variabile tra i 2,20 m e 2,55 m e presenta copertura in lamiera.

Sulla parete sud di tale struttura è presente un piccolo pollaio in legno senza fondamenta e con copertura in lamiera; tale manufatto, completamente rimovibile e fatiscente, non è stato considerato ai fini di stima.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°18 – Planimetria part. 287)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto****Quota e tipologia del diritto**2/6 di e - **Piena proprietà (quota indivisa)**Comproprietari:

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

e - Quota indivisa: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva edificio di circa mq 69, oltre area scoperta di circa mq 360.

L'intero fabbricato è composto da un solo piano fuori terra; lo stato di manutenzione generale è mediocre.

**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-  
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino/ripostiglio	superficie lorda	69,00	1	69,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda	36,00	0,10	3,60

**72,60**

Impianto elettrico: impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e s.m.i.

Non esiste impianto di riscaldamento, di condizionamento o di climatizzazione.

Non esiste impianto antincendio né certificato prevenzione incendi.

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

**Descrizione: di cui al punto FG.10 PART.288**

Trattasi di terreno incolto coperto da prato naturale, unito, insieme alla superficie della particella 287, in un unico appezzamento, sul quale sono presenti alcuni alberi da frutto di scarso valore. La superficie, di forma pressoché regolare, ricade in zona di interesse storico soggetta a risanamento conservativo. In tale zona le prescrizioni del PRGC prevedono la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, oppure la costruzione di pertinenze di altezza massima di 2 piani che, di norma, dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti o a confine, preferibilmente addossate a muri di recinzione, nel rispetto delle distanze prescritte. Pertanto si ritiene limitata la possibilità edificatoria sulla superficie in oggetto.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/9 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La superficie complessiva è di mq 450, non si rileva presenza di sistemazioni agrarie né impianti irrigui.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio di Pordenone; Servizio Tecnico del Comune di Montebelluna.

**8.3. Valutazione corpi:**

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari estratte dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 01-2015, Comune MONTEREALE VALCELLINA zona periferica – borgata Malnisio, tipologia: abitazioni civili. Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale; stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 550 Valore di mercato max (€/mq): 800

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 01-2015, Comune MONTEREALE VALCELLINA zona periferica – borgata Malnisio, tipologia: abitazioni di tipo economico. Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale; stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 450 Valore di mercato max (€/mq): 650

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 01-2015, Comune MONTEREALE VALCELLINA zona periferica – borgata Malnisio, tipologia: box. Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale; stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 350 Valore di mercato max (€/mq): 500

Preso visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si procede alla determinazione del valore di ciascun corpo. Per necessità di sintesi non vengono riportate le tabelle di dati (*sales summary grid*), i calcoli dei prezzi marginali (*adjustment*) e le tabelle di valutazione (*sales adjustment grid*).

**FG.10 PART.284. Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
abitazione	superficie lorda	103	1,00	103,00	€ 550,00	€ 56.650,00
deposito	superficie lorda	27	0,10	2,70	€ 550,00	€ 1.485,00
sottotetto	superficie lorda	33	0,25	8,25	€ 550,00	€ 4.537,50
portico e terrazze	superficie lorda	55	0,30	16,50	€ 550,00	€ 9.075,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda	22	0,10	2,20	€ 550,00	€ 1.210,00
					132,65	<b>€ 72.957,50</b>

Il valore dell'usufrutto viene calcolato applicando il tasso legale ed i coefficienti indicati dal D.M. 21 dicembre 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che riporta i coefficienti aggiornati per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse legale dello 0,2%. Nel caso specifico il valore dell'immobile viene moltiplicato per il suddetto saggio legale ottenendo il reddito dell'usufruttuario. Questo viene poi moltiplicato per il coefficiente definito in base all'età del beneficiario al momento di stima.

Valore immobile	Tasso legale	Reddito Usufruttuario	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
€ 72.957,50	0,20%	€ 145,92	75	€ 10.943,63	€ 62.013,88

Considerando che l'immobile non è divisibile, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto	Quote esegutate	Valore quote n.p. esegutate	Quote terzi dat. ipoteca	Valore quote terzi dat. ipoteca
€ 72.957,50	€ 62.013,88	<b>€ 10.943,63</b>	1/3	<b>€ 20.671,29</b>	2/3	€ 41.342,58

#### FG.10 PART.285. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
abitazione	superficie lorda	72	1,00	72,00	€ 500,00	€ 36.000,00
terrazza	superficie lorda	8	0,25	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
portico	superficie lorda	19	0,30	5,70	€ 500,00	€ 2.850,00
sottotetto	superficie lorda	16	0,25	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda	120	0,10	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
				95,70		<b>€ 47.850,00</b>

#### FG.10 PART.286. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
abitazione	superficie lorda	120	1,00	120,00	€ 650,00	€ 78.000,00
sottotetto	superficie lorda	38	0,25	9,50	€ 650,00	€ 6.175,00
terrazze	superficie lorda	42	0,25	10,50	€ 650,00	€ 6.825,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna lorda	100	0,10	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
				150,00		<b>€ 97.500,00</b>

Considerando che l'immobile non è divisibile, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Quote esegutate	Valore quote esegutate	Quote terzi dat. ipoteca	Valore quote terzi dat. ipoteca
€ 97.500,00	7/9	<b>€ 75.833,33</b>	2/9	€ 21.666,67

#### FG.10 PART.287. Magazzini e locali di deposito [C2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
magazzino ripostiglio	superficie lorda	69	1,00	69,00	€ 350,00	€ 24.150,00
area scoperta di pertinenza	Superficie esterna lorda	36	0,10	3,60	€ 350,00	€ 1.260,00
72,60						<b>€ 25.410,00</b>

Considerando che l'immobile non è divisibile, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Quote esegutate	Valore quote esegutate	Quote terzi dat. ipoteca	Valore quote terzi dat. ipoteca
€ 25.410,00	1/2	<b>€ 12.705,00</b>	1/2	€ 12.705,00

#### FG.10 PART.288. Terreno

Come meglio spiegato nella parte descrittiva, si ritiene limitata la possibilità edificatoria sulla superficie in oggetto.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	450	€ 15,00	<b>€ 6.750,00</b>

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa della già esigua superficie del terreno e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO, in questo caso sarebbero troppo onerosi. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Quote esegutate	Valore quote esegutate	Quote terzi dat. ipoteca	Valore quote terzi dat. ipoteca
€ 6.750,00	7/9	<b>€ 5.250,00</b>	2/9	€ 1.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero	Valore Q/eseccutate	Valore Q/usufrutto	Valore diritto e quote
FG.10 PART.284	Abitazione di tipo civile [A2]	€ 72.957,50	€ 20.671,29	€ 10.943,63	€ 31.614,92
FG.10 PART.285	Abitazione di tipo popolare [A4]	€ 47.850,00	€ 47.850,00	€ 0,00	€ 47.850,00
FG.10 PART.286	Abitazione di tipo popolare [A4]	€ 97.500,00	€ 75.833,33	€ 0,00	€ 75.833,33
FG.10 PART.287	Magazzini e locali di deposito [C2]	€ 25.410,00	€ 12.705,00	€ 0,00	€ 12.705,00
FG.10 PART.288	Terreno edificabile	€ 6.750,00	€ 5.250,00	€ 0,00	€ 5.250,00
<b>Totale</b>					<b>€ 173.253,25</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.):

€ 43.313,31

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:

€ 8.662,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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

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

**€ 118.777,28**

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

**€ 118.750,00**

## Lotto: 002

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: FG.10 MAP.741.**

**Terreno sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Usufrutto**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Nuda proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune MONTEREALE VALCELLINA, foglio 10, particella 741, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale mq 330, reddito dominicale: € 2,47, reddito agrario: € 1,53

Confini: CONFINI PARTENDO DA NORD E RUOTANDO IN SENSO ORARIO: PART.803, PART.38, PART.37, PART.1184

**Identificativo corpo: FG.10 PART. 39.**

**Terreno sito in frazione: Malnisio, Via Boccaccio**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di Piena proprietà**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/9 di Piena proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria MONTEREALE VALCELLINA, foglio 10, particella 39, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale mq 2200, reddito dominicale: € 16,47, reddito agrario: € 10,23

Confini: CONFINA PARTENDO DA NORD E RUOTANDO IN SENSO ORARIO: PART.37, PART.38, STRADA COMUNALE, PART.518, PART.1184

**10. DESCRIZIONE GENERALE:**

**Terreno a prato:** ricade all'interno di in un più ampio appezzamento a prato naturale all'interno. Dal punto di vista urbanistico su tale area è vietata l'edificazione e i terreni devono venir mantenuti con le caratteristiche naturali esistenti.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: FG.10 MAP.741****Terreno sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall'Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla ns richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate di Udine. Tutti gli immobili oggetto di E.I. nel corso dei sopralluoghi effettuati l'11 e il 12 febbraio 2016 risultavano privi di corrente elettrica e disabitati.

**Identificativo corpo: FG.10 PART. 39****residenziale sito in Montereale Valcellina (Pordenone),**

Libero

Note: Secondo quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 21/01/2016 e dall'Agenzia delle Entrate di Gorizia il 17/02/2016, non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili pignorati. Alla ns richiesta inviata via PEC il 04/02/2016 sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati, non è pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate di Udine. Tutti gli immobili oggetto di E.I. nel corso dei sopralluoghi effettuati l'11 e il 12 febbraio 2016 risultavano privi di corrente elettrica e disabitati.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro

Derivante da: verbale di pignoramento - UNEP Tribunale di Pordenone; A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

- A favore della massa dei creditori contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 09/01/2014 al n. 1/2014 trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Il fallimento di cui sopra riguarda la massa dei creditori

per la particella 741 oggetto della procedura è la quota di 1/3 di nuda proprietà di e la quota di 1/3 di nuda proprietà di (v. allegato n°34).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro

Derivante da: verbale di pignoramento - UNEP Tribunale di Pordenone; A rogito di

UNEP Tribunale di Pordenone in data 29/04/2015 al n. 922/2015 trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6347/4513.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

- A favore della massa dei creditori contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 09/01/2014 al n. 1/2014 trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Il fallimento di cui sopra riguarda la massa dei creditori per la particella 39 oggetto della procedura è la quota di 1/9 di proprietà di e la quota di 1/9 di proprietà di (v. allegato n°34).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di Maraspin Giorgio in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Marchesini Valerio contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 47.344,27; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 22/05/2013 ai nn. 715/2013; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 741 è stata iscritta solo sulla quota di nuda proprietà di 1/3 di (v. allegato n°33).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 610.076,02; Importo capitale: € 305.038,01; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 28/11/2013 ai nn. 395/11513; Iscritto a Pordenone in data 06/12/2013 ai nn. 16285/2355.

Note: L' ipoteca di cui sopra per la particella 741 riguarda la quota di 1/3 di nuda proprietà di (v. allegato n°35).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteka: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di Maraspin Giorgio in data 22/03/2005 ai nn. 71711/16277; Iscritto a Pordenone in data 26/03/2005 ai nn. 5330/1131.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Marchesini Valerio contro

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteka: € 80.000,00; Importo capitale: € 47.344,27; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 22/05/2013 ai nn. 715/2013; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054.

Note: L' ipoteka di cui sopra per la particella 39 è stata iscritta solo sulla quota di proprietà di 1/9 di (v. allegato n°33).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro

Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteka: € 610.076,02; Importo capitale: € 305.038,01; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 28/11/2013 ai nn. 395/11513; Iscritto a PORDENONE in data 06/12/2013 ai nn. 16285/2355.

Note: L' ipoteka di cui sopra per la particella 39 riguarda la quota di 1/9 di proprietà di (v. allegato n°35).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo:** FG.10 MAP.741 terreno sito in Montereale Valcellina (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** V. prescrizioni urbanistiche.

**Identificativo corpo:** FG.10 PART. 39 terreno sito in Montereale Valcellina (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** V. prescrizioni urbanistiche.

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - usufruttuaria 1/1  
1/3 - nudo proprietario 1/3

- nudo proprietario  
- nuda proprietaria 1/3 **proprietari**

**ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino in data 07/02/1996 ai nn. 75735/12062 - trascritto a Pordenone in data 22/02/1996 ai nn. 2347/1851. (V. Allegato n°22).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

**Titolare/Proprietario:** - proprietà (6/9) - proprietà (1/9)  
- proprietà (1/9) - proprietà (1/9) **proprietari ante ventennio ad oggi.**

Per la quota di 3/9 (1/9 ciascuno) In forza di denuncia di successione a rogito di Pubblico Ufficiale-Ufficio del Registro in data 12/08/1994 ai nn. 34/397 - trascritto a Pordenone in data 17/01/1996 ai nn. 747/618 (V. Allegato n°31).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna.

**15.1 Conformità edilizia:**

**Terreno a prato**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

**Terreno a prato:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

**15.2 Conformità urbanistica**

**Zona di verde privato**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE V-DI VERDE PRIVATO. SOTTOZONE V.1.1 - VERDI DI INTERESSESTORICO-PAESAGGISTICO (v. CDU - allegato n°23)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 MAP.741

**Zona di verde privato**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 16 del 16/05/2012
Zona omogenea:	ZONE V-DI VERDE PRIVATO. SOTTOZONE V.1.1 - VERDI DI INTERESSE STORICO – PAESAGGISTICO (v. CDU - allegato n°23)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FG.10 PART. 39

Non essendo specificate nel C.D.U., si riportano di seguito le **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del 28/02/2013 (SECONDO DELIBERA DI ESECUTIVITÀ N.2225/2012) VARIANTE N. 16 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE del Comune di Montereale Valcellina, relative alle **ZONE V-DI VERDE PRIVATO. SOTTOZONE V.1.1 - VERDI DI INTERESSE STORICO – PAESAGGISTICO:**

**Art. 70 - Disposizioni generali****Definizione e finalità**

1. Sono classificate di tipo V le zone di verde privato che a vario titolo presentano un particolare interesse storico, paesaggistico o ambientale, concorrono alla protezione e qualificazione di ambiti edificati di interesse storico, ovvero costituiscono ambiti che il PRGC riserva per possibili future utilizzazioni.

**Sottozone**

2. Le zone V sono articolate nelle seguenti sottozone:

V.1.1 - verdi di interesse storico-paesaggistico;

V.1.2 - verdi di interesse ambientale;

V.2 - verdi a protezione della viabilità;

V.3 - verdi di riserva dell'abitato;

V.4 - verde di riserva delle zone industriali di interesse regionale.

**Art. 71 - Zone V.1.1 - verdi di interesse storico-paesaggistico****Definizione e finalità**

1. Sono costituite dalle aree verdi private caratterizzate dalla presenza di braide, cente, giardini e parchi e aree coltivate di origine storica che consentono di percepire ancora l'antica struttura insediativa dei borghi, o soggette a vincolo paesaggistico in quanto coperte da boschi o ricadenti nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui alle disposizioni di legge. Per esse il PRGC prevede la conservazione e la tutela in relazione all'interesse che presentano come elementi di qualificazione storico-ambientale degli insediamenti e come elementi di qualificazione paesaggistica e naturalistica degli insediamenti.

**Destinazioni d'uso**

2. Nella zona sono consentiti il ripristino delle aree degradate o alterate da interventi antropici e la sistemazione o il ripristino dei fossi, delle scoline e in generale dei canali drenanti preesistenti.

È fatto divieto di ridurre la superficie boscata. Viene consentito esclusivamente il ripristino delle superfici a prato compromesse dallo sviluppo del bosco, utilizzando specie erbacee indigene. È consentita l'utilizzazione forestale del bosco con criteri selvicolturali, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ecologiche dei siti. È vietato il taglio degli esemplari arborei di pregio, con miglior portamento o di grande dimensione, e delle piante da seme, a meno che esso non sia giustificato da comprovate esigenze selvicolturali.

È consentito il miglioramento delle caratteristiche e della struttura del bosco. È ammessa l'eliminazione della vegetazione infestante.

È consentita la conservazione e l'utilizzazione delle superfici a prato e delle macchie arboree e arbustive, dei filari e delle siepi, con la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva, nel rispetto delle specie presenti e delle caratteristiche paesaggistiche, ecologiche e storico ambientali dei siti. È consentito il mantenimento delle colture agricole esistenti e l'eventuale loro riconversione a prato stabile.

3. Sono ammesse la sistemazione e il ripristino di strade, piste e sentieri e la realizzazione di percorsi e punti di sosta attrezzati (intesi come slarghi non edificati, dotati di elementi di arredo e di segnaletica) per attività turistico-ricreative, con fondo naturale, a prato stabile o in terra battuta.

4. Le superfici sono inedificabili. Sono vietate sia la nuova edificazione che di norma le recinzioni.

È consentito il mantenimento delle destinazioni in atto negli edifici esistenti, per i quali sono consentiti interventi di manutenzione edilizia.

Per quanto riguarda le recinzioni, è consentito il ripristino e l'eventuale completamento di quelle esistenti, con materiali e tipi costruttivi congruenti con i caratteri paesaggistici e storico-ambientali dell'ambito.

È consentito l'utilizzo di reti metalliche, purché mascherate da siepi arbustive o da specie

rampicanti.

### **Prescrizioni particolari**

6. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate.

7. Nei parchi e giardini di interesse storico gli elementi architettonici e di arredo significativi devono essere conservati o ripristinati.

8. I prati stabili naturali, riportati nell'allegato n. 1 alle presenti norme, sono vincolati ai sensi della legge regionale n. 9/2005. Ai fini della loro tutela devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 96 comma 10 delle presenti norme.

### **Art. 96 - Vincoli e rispetti**

#### **Vincolo idrogeologico**

1. Il limite del vincolo idrogeologico è riportato nell'elaborato n. 3.A/E del PRGC "Analisi dei vincoli territoriali, 1:5.000".

I terreni compresi entro tale vincolo sono soggetti alle limitazioni d'uso di cui alle disposizioni di legge in materia.

#### **Vincolo idraulico**

2. In corrispondenza degli alvei e delle acque pubbliche, per una larghezza di 10 m dal piede dell'argine o dalla sponda dei corsi d'acqua non arginati è vietato erigere qualsiasi costruzione, effettuare scavi, depositare materiali, ecc., e per una larghezza di 4 m è vietato impiantare e coltivare alberi e siepi.

Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione, in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

#### **Vincolo paesaggistico**

3. I beni paesaggistici, vincolati ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42/2004, sono riportati nell'elaborato n. 3.A/E del PRGC "Analisi dei vincoli territoriali, 1:5.000". Tale elaborato, di supporto al PRGC, potrà essere aggiornato con variante urbanistica.

Sono soggetti a vincolo paesaggistico, ai sensi delle disposizioni di legge in materia, in quanto presenti nel territorio comunale, i seguenti beni:

- i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui alle disposizioni di legge e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i territori contermini al lago compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- la riserva regionale;
- i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Le operazioni di trasformazione dei beni tutelati sono soggette a specifica autorizzazione, di competenza comunale o regionale secondo le disposizioni regionali in materia. In sede di procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica potranno essere condotti opportuni accertamenti per il controllo dell'effettiva consistenza del vincolo così come individuato nell'elaborato di PRGC.

Le prescrizioni di natura ambientale contenute nel PRGC per tali beni devono essere assunte dal progetto delle opere di trasformazione. In particolare nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua, gli interventi consentiti dalle norme delle zone interessate da tale fascia devono essere compatibili, nelle forme e nei materiali, con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

#### **Vincolo storico-artistico**

4. Sono soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004: gli edifici privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 del decreto; tutti gli immobili di cui all'art. 12 comma 1 del decreto (quali chiese, canoniche ed altre proprietà ecclesiastiche e comunali con più di cinquant'anni) e le piazze e le vie pubbliche del centro storico, ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera g) del decreto. Gli edifici, con le relative

aree di pertinenza, sia pubblici che privati, nonché le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico soggetti a vincolo culturale sono riportati negli elaborati n. 7.1.1 “Specificazioni zonizzative: San Leonardo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000”, n. 7.2.1 “Specificazioni zonizzative: Malnisio, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000”, n. 7.3.1 “Specificazioni zonizzative: Grizzo, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000”, n. 7.4.1 “Specificazioni zonizzative: Montereale, ambiti di interesse storico: stato di fatto, 1:1.000” del PRGC.

Le operazioni sui beni tutelati sono sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici per il Friuli Venezia Giulia.

#### **Fasce di rispetto ferroviario**

5. Le fasce di rispetto ferroviario sono riportate nella zonizzazione del PRGC. I tracciati ferroviari sono protetti da una fascia di rispetto inedificabile della profondità di 30 m, misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dalla Direzione ferroviaria competente.

#### **Fasce di rispetto di infrastrutture energetiche e depuratori**

6. Le infrastrutture energetiche (elettricoli, metanodotti) sono riportate nell’elaborato n. n. 3.A/E del PRGC “Analisi dei vincoli territoriali, 1:5.000”. Lungo i tracciati delle infrastrutture energetiche e dei relativi impianti e in corrispondenza dei depuratori è escluso ogni intervento edilizio e infrastrutturale, secondo modalità ed entro fasce di rispetto stabilite dalle disposizioni di legge in materia.

#### **Fasce di rispetto delle sorgenti**

7. Nell’elaborato n. 6.1 “Zonizzazione, area comunale, 1:10.000” del PRGC sono riportate le sorgenti presenti nel territorio del comune di Montereale Valcellina. In corrispondenza delle sorgenti è prevista un’area di rispetto in edificabile dal raggio di 25 m al cui interno sono ammesse solo opere per la captazione delle acque.

#### **Fascia di rispetto dai pozzi dell’acquedotto di San Quirino**

8. Nell’elaborato n. 6.1 “Zonizzazione, area comunale, 1:10.000” del PRGC è riportata la fascia di rispetto di 200 m dai pozzi di captazione dell’acqua dell’acquedotto del Comune di San Quirino, all’interno della quale valgono le disposizioni di legge in materia di tutela delle acque dall’inquinamento.

#### **Servitù militari**

9. L’area soggetta a servitù militari è riportata nell’elaborato n. 6.1 “Zonizzazione, area comunale, 1:10.000” del PRGC.

Al suo interno devono essere rispettate le limitazioni previste dalle disposizioni di legge in materia e gli eventuali interventi devono essere autorizzati dall’Autorità militare competente.

#### **Prati stabili naturali**

10. I prati stabili naturali compresi nell’inventario regionale, vincolati ai sensi della legge regionale n. 9/2005, sono riportati nell’allegato n. 1 alle presenti norme. Al fine di garantire la conservazione dell’identità biologica del territorio e la biodiversità degli habitat e delle specie floristiche e faunistiche, il PRGC promuove la tutela dei prati stabili naturali secondo le modalità previste dalla legislazione regionale.

Ferme restando le disposizioni relative alla valutazione di impatto ambientale e alla conservazione degli habitat naturali e semi naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, sui prati stabili naturali non è ammesso procedere a:

- a) riduzione di superficie;
- b) qualsiasi operazione diretta alla trasformazione colturale, alla modificazione del suolo e al livellamento del terreno, ivi compresi scavi, riporti o depositi di materiale di qualsiasi natura ed entità;
- c) dissodamento di terreni saldi, alterazione del cotico o semina di specie non appartenenti all’associazione vegetale interessata;
- d) piantagione di specie arboree o arbustive;
- e) operazioni di irrigazione limitatamente alle aree occupate da cenosi erbacei naturali delle tipologie di prati asciutti indicate nell’Allegato A alla legge regionale n. 9/2005. La concimazione è ammessa con le modalità indicate nell’Allegato C alla legge regionale n. 9/2005. È

*ammessa l'attività di pascolo, purché non causi degrado o alterazione della tipologia di prato stabile naturale.*

*Le norme di tutela di cui a questo comma non si applicano alle formazioni erbacee, incluse nell'inventario regionale e riportate nell'allegato alle presenti norme, che presentano la composizione floristica delle tipologie indicate come Arrenatereti (*Arrhenatherion elatioris*) – come da allegato A, punto B1), della legge regionale n. 9/2005 - e derivino da coltivazione effettuata successivamente all'1 gennaio 1992; derivino da ritiro dei seminativi dalla produzione in attuazione di disposizioni*

*comunitarie; ricadano in zone interessate da opere idrauliche di cui al regio decreto n. 523/1904, nonché in aree dove sono posizionate le opere necessarie per la vigilanza, il controllo, la riparazione e il monitoraggio delle medesime.*

*La riduzione delle superfici a prato stabile naturale per diversa destinazione d'uso del terreno o altre cause di manomissione può essere consentita in deroga, nei limiti previsti dalla legge, previa autorizzazione rilasciata dal competente Servizio della Direzione centrale risorse agricole, naturali, forestali e montagna e con obbligo di interventi compensativi.*

Descrizione: **Terreno** di cui al punto **FG.10 MAP.741**

La superficie, di forma allungata, ricade all'interno di in un più ampio appezzamento a prato naturale, all'interno del quale è difficilmente distinguibile. Dal punto di vista urbanistico su tale area è vietata l'edificazione e i terreni devono venir mantenuti con le caratteristiche naturali esistenti. Non viene pertanto permessa la coltivazione di seminativi.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Usufrutto**

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Nuda proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Descrizione: **Terreno** di cui al punto **FG.10 PART. 39**

La superficie, di forma irregolare, ricade all'interno di in un più ampio appezzamento a prato naturale. Dal punto di vista urbanistico su tale area è vietata l'edificazione e i terreni devono venir mantenuti con le caratteristiche naturali esistenti. Non viene pertanto permessa la coltivazione di seminativi. Sul lato sud confina con un canale irriguo aperto dal fondo cementato.

(V. Allegato n°13 – Mappa Lotti n°1 e n°2)

(V. Allegato n°14 – Localizzazione approssimativa GIS particelle)

(V. Allegato n°37 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/9 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- 

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criterio di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**16. Fonti di informazione:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compravendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Valori Agricoli Medi.

**16. Valutazione corpi:**

**FG.10 MAP.741 – Terreno**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno a prato	superficie lorda	330	€ 1,50	<b>€ 495,00</b>

Il valore dell'usufrutto viene calcolato applicando il tasso legale ed i coefficienti indicati dal D.M. 21 dicembre 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che riporta i coefficienti aggiornati per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse legale dello 0,2%. Nel caso specifico il valore dell'immobile viene moltiplicato per il suddetto saggio legale ottenendo il reddito dell'usufruttuario. Questo viene poi moltiplicato per il coefficiente definito in base all'età del beneficiario al momento di stima.

Valore immobile	Tasso legale	Reddito Usu- fruttuario	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
€ 495,00	0,20%	€ 0,99	75	€ 74,25	€ 420,75

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa della già esigua superficie dei terreni e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO, in questo caso sarebbero troppo onerosi. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto	Quote esecutate	Valore quote n.p. esegutate	Quote terzi dat. ipoteca	Valore quote terzi dat. ipoteca
€ 495,00	€ 420,75	<b>€ 74,25</b>	1/3	<b>€ 140,25</b>	2/3	€ 280,50

**FG.10 PART. 39 – Terreno**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno a prato	superficie lorda	2200	€ 1,50	<b>€ 3.300,00</b>

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa della già esigua superficie dei terreni e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO, in questo caso sarebbero troppo onerosi. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Quote esecutate	Valore quote esecutate	Quote terzi dat. ipoteca	Valore quote terzi dat. ipoteca
€ 3.300,00	7/9	<b>€ 2.566,67</b>	2/9	€ 733,33

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore Q/esecutate</i>	<i>Valore Q/usufrutto</i>	<i>Valore diritto e quote</i>
FG.10 PART. 741	Terreno a prato	€ 495,00	€ 140,25	€ 74,25	€ 214,50
FG.10 PART. 39	Terreno a prato	€ 3.300,00	€ 2.566,67	€ 0,00	€ 2.566,67
				Totale	<b>€ 2.781,17</b>

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.):

€ 695,29

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:

€ 139,06

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 1.946,82**

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

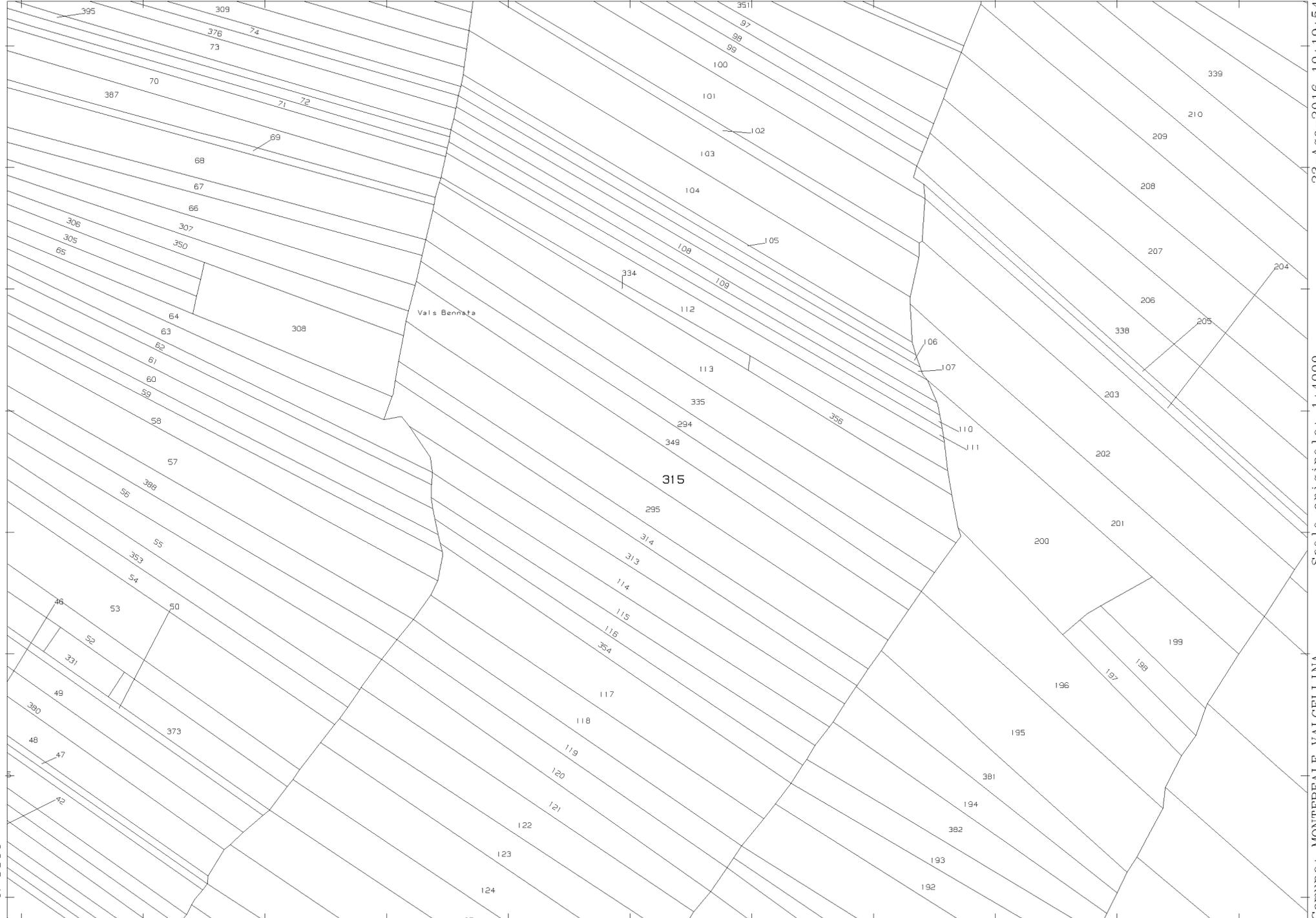
**€ 1.945,00**

**Allegati**

- E.I. 117-15-Allegato n°1-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 39
- E.I. 117-15-Allegato n°2-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 284
- E.I. 117-15-Allegato n°3-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 284-ente urbano
- E.I. 117-15-Allegato n°4-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 285
- E.I. 117-15-Allegato n°5-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 285-ente urbano
- E.I. 117-15-Allegato n°6-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 286
- E.I. 117-15-Allegato n°7-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 286-ente urbano
- E.I. 117-15-Allegato n°8-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 287
- E.I. 117-15-Allegato n°9-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 287-ente urbano
- E.I. 117-15-Allegato n°10-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 288
- E.I. 117-15-Allegato n°11-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 741
- E.I. 117-15-Allegato n°12-Mappa Montereale Valcellina fg.10 m.284-285-286-287-288-39-741
- E.I. 117-15-Allegato n°13-Mappa lotti n°1-2
- E.I. 117-15-Allegato n°14-Localizzazione approssimativa GIS particelle
- E.I. 117-15-Allegato n°15-Planimetria-Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 284
- E.I. 117-15-Allegato n°16-Planimetria-Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 285
- E.I. 117-15-Allegato n°17-Planimetria-Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 286
- E.I. 117-15-Allegato n°18-Planimetria-Montereale Valcellina (PN) fg 10 part 287
- E.I. 117-15-Allegato n°19- - Certificato di vedovanza
- E.I. 117-15-Allegato n°20-cert matrimonio - e
- E.I. 117-15-Allegato n°21-Atto compravendita part 287
- E.I. 117-15-Allegato n°22-Atto compravendita partt. 284 e 741
- E.I. 117-15-Allegato n°23-CDU
- E.I. 117-15-Allegato n°24-Certificato di commerciabilità
- E.I. 117-15-Allegato n°25-Domanda permesso di abitabilità
- E.I. 117-15-Allegato n°26-Concessione di costruzione N.1463 anno 1983
- E.I. 117-15-Allegato n°27-Concessione ad eseguire attività edilizia N.3626
- E.I. 117-15-Allegato n°28-Denuncia di inizio attività N.1380
- E.I. 117-15-Allegato n°29-Verbale di accertamento della regolare esecuzione
- E.I. 117-15-Allegato n°30-REP.N. 31.062 FASC.N.1.407 compra vendita part 285
- E.I. 117-15-Allegato n°31-Nota trascrizione Successione
- E.I. 117-15-Allegato n°32-Nota trascrizione sequestro 118-2013 e revoca
- E.I. 117-15-Allegato n°33-Nota trascrizione ipoteca 715-2013
- E.I. 117-15-Allegato n°34-Nota trascrizione Fallimento 01-2014
- E.I. 117-15-Allegato n°35-Nota Trascrizione Ipoteca Equitalia
- E.I. 117-15-Allegato n°36-Verbale di sopralluogo
- E.I. 117-15-Allegato n°37 - Fotografie
- E.I. 117-15-Allegato n°38 - APE n.06025-2016-PN-APE-DEF- particella 284
- E.I. 117-15-Allegato n°39 - APE n.06513-2016-PN-APE-DEF- particelle 285-286
- E.I. 117-15-Allegato n°40 - Ricevuta deposito APE particella 284
- E.I. 117-15-Allegato n°41 - Ricevuta deposito APE - particelle 285-286

Data generazione:  
15-03-2016

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



N=3800

E=500

1 Particella: 315

Comune: MONTEREALE VALCELLINA  
Scala originale: 1:4000  
Foglio: 9  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri  
23-Ago-2016 10:19:54  
Prot. n. T63900/2016



23-Ago-2016 10:17:46  
Prot. n. T63054/2016

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

Comune: MONTEBELLUNA  
Foglio: 22

1 Particella: 262



N=300

E=2200

1 Particella: 226

Comune: MONTEBELLINA  
Scala originale: 1:2000  
Foglio: 28

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Ago-2016 10:18:50  
Prot. n. T63477/2016

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **146/2016 riunita alla 117/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 , 002 , 003 , 004**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. 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](mailto:segreteria@studiospadotto.it)  
**Pec:** [studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it)  
**Sito internet:** [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)



La presente relazione peritale si riferisce alla E.I. n. 146/2016, di cui il G.E. ha disposto la riunione alla precedente E.I. n. 117/2015, riguardante alcuni fabbricati e terreni diversi da quelli di seguito descritti e stimati. Ricordo che anche per la procedura 117/2015 il sottoscritto aveva redatto analoga relazione di perizia, regolarmente depositata in data 15/03/2016 secondo le regole del Processo Civile Telematico.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

**Categoria:** terreno agricolo

**Dati Catastali:** Comune di Montereale Valcellina, foglio 3, particella 339, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 7.580, reddito dominicale: € 3,13, reddito agrario: € 2,35

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

**Categoria:** terreno agricolo

**Dati Catastali:** Comune di Montereale Valcellina, foglio 22, particella 262, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq. 3.830, reddito dominicale: € 12,86, reddito agrario: € 7,91



Localizzazione: v. allegati n. 3 e n. 13 (Estratto di mappa e localizzazione SIT)



**Lotto: 003**

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

**Categoria:** terreno agricolo

**Dati Catastali:** Comune di Montereale Valcellina, foglio 28, particella 226, qualità Semi-nativo Irriguo, classe U, superficie catastale mq. 5.270, reddito dominicale: € 43,55, reddito agrario: € 23,13



Localizzazione: v. allegati n. 4 e n. 13 (Estratto di mappa e localizzazione SIT)

**Lotto: 004**

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

**Categoria:** terreno agricolo

**Dati Catastali:** Comune di Montereale Valcellina, foglio 9, particella 315, qualità Incolto Sterile, superficie catastale mq. 14.680, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

**2. Possesso**

**Bene:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto: 001**

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

**Possesso:** Libero

**Lotto: 002**

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

**Possesso:** Libero

**Lotto: 003**

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

**Possesso:** Occupato con titolo



**Lotto:** 004

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

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

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,



**Lotto:** 004

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop.,

## 5. Comproprietari

**Beni:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

Comproprietari:

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

Comproprietari:

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

Comproprietari:

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

**Misure Penali:** non risultano

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

**Misure Penali:** non risultano

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

**Misure Penali:** non risultano

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

**Misure Penali:** non risultano



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fg. 3 - Part. 339

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fg. 22 - Part. 262

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fg. 28 - Part. 226

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fg. 9 - Part. 315

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Terreni agricoli siti in Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 850,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 1.250,00

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 4.400,00

**Prezzo da occupato:** € 4.000,00

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:** € 5.500,00



**Beni in Montereale Valcellina (Pordenone)**  
Località/Frazione Malnisio-Grizzo

**Lotto: 001**

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: Fg. 3 - Part. 339.

Terreno agricolo sito in Montereale Valcellina (PN)

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di Nuda proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Usufrutto

Comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Montereale Valcellina, foglio 3, particella 339, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 7.580, reddito dominicale: € 3,13, reddito agrario: € 2,35.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

- Testamento olografo del 16/02/1994 protocollo n. 12524 Voltura in atti dal 18/01/2002 Repertorio n. 65412 Rogante: Notaio Guarino Aldo Sede Maniago Registrazione UR Sede: Maniago Volume: 1 n.490 del 06/06/1994 Succ. di (n.4602.1/1994)

- Istrumento (atto pubblico) del 10/04/1996 Voltura in atti dal 12/12/1996 Repertorio n. 77069 Rogante Notaio Guarino Aldo Sede Maniago Registrazione: (n. 2533.1/1996)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario con: particella 199, part. 340, part. 19 e part. 338 del foglio 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

**Caratteristiche zona:** Montana

**Area urbanistica:** agricola forestale - sottozona boschiva

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschi e pascoli

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Pala d'Altei, Laghi di Ravedis e Barcis.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: A seguito di specifiche richieste inviate dallo scrivente C.T.U. via PEC il 23/08/2016 all'Agenzia dell'Entrate di Pordenone e 26/09/2016 all'Agenzia dell'Entrate di Udine per il terreno pignorato di cui al presente procedimento esecutivo non risultano contratti di comodato o locazione registrati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da:  
Atto Giudiziario a rogito di Tribunale di Pordenone, Iscritta a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054; importo ipoteca: € 80.000; importo capitale: € 47.344,27.

Nota: grava solo su quota 1/3 Nuda Proprietà

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Unep Tribunale di Pordenone in data 27/04/2016 ai nn. 1711/2016 trascritto a Pordenone in data 09/05/2016 ai nn. 6233/4365.

Nota: grava solo su quota 1/1 di Usufrutto \_\_\_\_\_ e su quota 1/3 di Nuda Proprietà

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 1/2014 trascritta a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Nota: grava solo su quota 1/3 Nuda Proprietà \_\_\_\_\_ e 1/3 Nuda Proprietà

Nota:

In data 03/11/2016 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie integrative per la E.I. 146/2016 e, a tale data, non risultano ulteriori formalità iscritte per gli esecutati, né per i comproprietari terzi datori di ipoteca.

A solo titolo informativo si precisa che, per quanto riguarda il terzo datore di ipoteca risultava il seguente onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P. a rogito di ATTO GIUDIZIARIO-Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910.

L'atto giudiziario di cui sopra riguardava altre particelle non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare n°146/2016, era a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80028940320, contro il signor \_\_\_\_\_ ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg. 3 - Part. 339



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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal  
10/04/1996 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 10/04/1996, ai nn. 77069; trascritto a Pordenone in data 19/04/1994, ai nn. 4882/3706.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Terreno agricolo

**7.2 Conformità urbanistica**

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Variante n° 16 del 16/05/2012 al Piano Regolatore Generale comunale
Zona omogenea:	Zona E - Agricole forestali. Sottozona E.2.2: boschive dei monti Castelat, Pala d'Altei e Cameroni. All'interno del vincolo di cui al D.Lgs n° 421/2004 (paesaggio); .(V. allegato n°10-C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 - Zone E.2.2 - boschive dei monti Castelat, pala d'Altei e Cameroni.- <i>Definizione e finalità</i> - 1. Sono costituite dai boschi della parte montana e pedemontana del territorio comunale in destra orografica rispetto al torrente Cellina, in cui la produzione legnosa ha un carattere rilevante o lo può assumere con azioni di miglioramento selvicolturale. Il PRGC ha come obiettivo la conservazione e lo sviluppo a fini naturalistici, paesaggistici e di produzione dei boschi. Incentiva anche le funzioni escursionistiche e turistico ricreative suscettibili di rivitalizzare la parte montana. - <i>Destinazioni d'uso</i> - 2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono: - la conservazione, l'utilizzazione, il miglioramento e l'ampliamento del bosco con criteri selvicolturali, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, ecologiche e di stabilità dei siti; - la con-



	<p>servazione, l'utilizzazione e il miglioramento dei pascoli e dei prati; - la sistemazione e il ripristino di viabilità agro-forestale e sentieri, lungo i quali è consentita la realizzazione di punti di sosta attrezzati (intesi come slarghi non edificati, dotati di elementi di arredo e di segnaletica) per attività escursionistiche e turistico ricreative; - la realizzazione di bivacchi-rifugio, esclusivamente di uso pubblico. È vietata la nuova edificazione, ad eccezione dei bivacchi-rifugio. -<i>Parametri edificatori</i>- 3. I bivacchi-rifugi, di nuova realizzazione qualora sia impossibile riutilizzare costruzioni esistenti, possono avere una volumetria massima di 100 mc. È consentita la collocazione di edifici provvisori connessi alle attività selvicolturali, completamente in legno e mantenuti color legno naturale, con una volumetria massima di 30 mc. -<i>Prescrizioni particolari</i>- 4. Gli interventi edilizi e infrastrutturali (comprese le reti e gli impianti tecnologici) consentiti non devono compromettere la stabilità idrogeologica dei siti, devono essere compatibili con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dei luoghi, devono utilizzare materiali e tipi costruttivi tradizionali o compatibili con essi.</p>

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto Fig. 3 - Part. 339**

Trattasi di terreno boschivo di forma irregolare situato in Zona E - Agricole forestali, sottozona E.2.2: la superficie ricade in zona boschiva dei monti Castelat, Pala d'Altei e Cameroni soggetta a vincolo di cui al D.Lgs n. 421/2004 (paesaggio).

Pur essendovi notevoli difficoltà di accesso alla particella esecutata il terreno si può individuare in conformità con quanto riportato negli estratti di mappa catastale, mediante le informazioni reperibili sul S.I.T. di AGEA e su Google Earth. Si rileva in particolare che la vicina particella n. 315 del foglio 9 è situata a sud est ed è contigua alla particella n. 307, non esecutata e di altrui proprietà (perimetrata in S.I.T. AGEA), situata vicino a una casera, mentre la particella n. 339 del foglio 3 si trova più in alto, seguendo la linea di pendenza verso Barcis fino alla croce Pala d'Altei.

In base alle fotointerpretazioni GIS risulta che la particella 315 del foglio 9 presenta uso del suolo in parte a prato e in parte a bosco, mentre sulla particella 339 del foglio 3 si denota la presenza di un bosco.

(V. Allegato n°2-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg. 9 part 315)

(V. Allegato n°13-Localizzazione GIS indicativa)

(V. Allegato n°14-Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°15 – Fotografie).



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di - Nuda proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Usufrutto

Comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 7.580

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo boschivo	sup reale	1,00	Mq. 7.580	€ 0,40

Mq.7.580

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare - Agenzia delle Entrate di Pordenone; Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna; Valori Agricoli Medi.



## 8.2 Valutazione corpi:

Fig. 3 - Part. 339. Terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie Catastale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno a bosco	superficie lorda	7.580	€ 0,40	<b>€ 3.032,00</b>

Il valore dell'usufrutto viene calcolato applicando il tasso legale ed i coefficienti indicati dal D.M. 21 dicembre 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che riporta i coefficienti aggiornati per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse legale dello 0,2%. Nel caso specifico il valore dell'immobile viene moltiplicato per il suddetto saggio legale ottenendo il reddito dell'usufruttuario. Questo viene poi moltiplicato per il coefficiente definito in base all'età del beneficiario al momento di stima.

Valore immobile	Tasso legale	Reddito Usufruttuario	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
€ 3.032,00	0,20%	€ 6,064	50	€ 303,20	€ 2.728,80

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa del già esiguo valore del terreno e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO, in questo caso sarebbero troppo onerosi. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Valore Usufrutto 1/1	Quote esecutate	Valore Quota 1/3 Nuda proprietà esecutata	Quote terzi datori di ipoteca	Valore quote terzi datori di ipoteca
€ 3.032,00	€ 2.728,80	<b>€ 303,20</b>	1/3	<b>€ 909,60</b>	2/3	€ 1.819,20

## Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero	Valore Q/nuda pro- prietà	Valore Q/usufrutto	Valore diritto e quote
FG. 3 PART. 339	Terreno a bosco	€ 3.032,00	€ 909,60	€ 303,20	€ 1.212,80
				Totale	<b>€ 1.212,80</b>



**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.):	€ 303,2
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:	€60,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 848,96
Arrotondato a € 850,00	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 850,00

**Lotto: 002**

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: Fg. 22 - Part. 262.**

**Terreno agricolo sito in Montereale Valcellina (PN)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Nuda proprietà**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Usufrutto**

vedova

Comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di Montereale Valcellina, foglio 22, particella 262, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq. 3.830, reddito dominicale: € 12,86, reddito agrario: € 7,91.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Testamento Olografo del 16/02/1994 protocollo n. 12524. Volture in atti dal 18/01/2002 Repertorio n. 65412 Rogante: Notaio Guarino Aldo Sede: Maniago Registrazione: U.R. di Maniago



Volume: 1 n. 490 del 06/06/1994 Succ. di (n. 4602.1/1994).  
- Istrumento (atto pubblico) del 10/04/1996 Voltura in atti dal 12/12/1996 Repertorio n.77069  
Rogante Notaio Guarino Aldo Sede: Maniago Registrazione: n. 2533.1/1996.  
Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: particella 261, part. 269, part. 268, part. 263 e Strada Comunale denominata "Dei Prati" del foglio 22.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 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: Variazione qualità coltura - Pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 10. DESCRIZIONE GENERALE:

**Caratteristiche zona:** Pedecollinare

**Area urbanistica:** di interesse agricolo paesaggistico

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Laghi di Barcis e Ravedis, Piancavallo.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: a seguito di specifiche richieste inviate dallo scrivente C.T.U. via PEC il 23/08/2016 all'Agenzia dell'Entrate di Pordenone e il 26/09/2016 all'Agenzia dell'Entrate di Udine per il terreno pignorato di cui al presente procedimento esecutivo non risultano contratti di comodato o locazione registrati.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Unep Tribunale di Pordenone in data 27/04/2016 ai nn. 1711/2016, trascritto a Pordenone in data 09/05/2016 ai nn. 6233/4365.

Nota: grava solo su quota 1/1 di Usufrutto e su quota 1/3 di Nuda Proprietà

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro derivante da: Atto Giudiziario a rogito di Tribunale di Pordenone, iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 47.344,27.

Nota: grava solo su quota 1/3 Nuda Proprietà

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro e derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 1/2014, trascritta a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Nota: grava solo su quota 1/3 Nuda Proprietà e 1/3 Nuda Proprietà

### - Atto di asservimento:

A carico del fondo identificato al foglio 22 mappale 262 a rogito di Notaio Semi Maria Luisa in



data 04/02/1992 ai nn. 88226 trascritto a Pordenone in data 05/03/1992 ai nn. 3043/2416, atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Servitù di elettrodotto).

Nota:

In data 03/11/2016 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie integrative per la E.I. 146/2016 e, a tale data, non risultano ulteriori formalità iscritte per gli esecutati, né per i comproprietari terzi datori di ipoteca.

A solo titolo informativo si precisa che, per quanto riguarda il terzo datore di ipoteca risultava il seguente onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P. a rogito di ATTO GIUDIZIARIO-Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910.

L'atto giudiziario di cui sopra riguardava altre particelle non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare n°146/2016, era a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80028940320, e contro il signor \_\_\_\_\_ ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg. 22 - Part. 262

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

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

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dal 10/04/1996 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 10/04/1996, ai nn. 77069, trascritto a Pordenone, in data 19/04/1994, ai nn. 4882/3706.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

#### 15.1 *Conformità edilizia:*

**Terreno agricolo**

#### 15.2 *Conformità urbanistica*

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Variante n° 16 del 16/05/2012 al Piano Regolatore Generale comunale



Zona omogenea:	Zona E - Agricole forestali. SOTTOZONA E.4.1: Di interesse agricolo-paesaggistico dei colli. (V. allegato n°10-C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 47 - Zone E.4.1 - di interesse agricolo-paesaggistico dei colli.- <i>Definizione e finalità</i>-1. Sono costituite dagli ambiti caratterizzati da superfici boscate, a prato stabile e coltivate, situati in corrispondenza della collina e della fascia pedemontana che fanno da corona al sistema residenziale di Montereale, Grizzo e Malnisio. Il PRGC promuove al loro interno un turismo sostenibile, connesso alla valorizzazione del paesaggio e delle produzioni agricole tradizionali. -<i>Destinazioni d'uso</i>- 2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono: - la conservazione delle superfici a bosco e a prato stabile e dei nuclei, filari e siepi, con la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva, nel rispetto delle specie presenti e delle caratteristiche paesaggistiche, ecologiche e di stabilità dei siti; - l'utilizzazione agricola dei terreni; - la sistemazione e il ripristino delle strade rurali e dei sentieri esistenti e la realizzazione di percorsi e aree di sosta attrezzate (intese come slarghi non edificati, dotati di elementi di arredo e di segnaletica) a fini turistici, ricreativi, sportivi; - il recupero di manufatti ed edifici storici per fini turistici, agrituristici e culturali; - l'esercizio di attività agrituristiche, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43; - edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo; - edifici relativi alle strutture produttive aziendali, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43. Sono consentite anche attività di turismo sostenibile (fattorie didattiche, osservatori faunistici, ecc.). Per le serre esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento, con un rapporto di copertura dell'area di pertinenza sino a un massimo del 75%. Per le attività industriali e artigianali esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro. Sono vietate, in particolare, la trasformazione morfologica dei siti, la nuova edificazione di strutture produttive aziendali e allevamenti zootecnici, le nuove strade e le recinzioni, fatta eccezione per quelle di pertinenza degli edifici esistenti e delle</p>



aree di sosta. -*Parametri edificatori*- 3. I parametri relativi alla residenza e alle strutture produttive aziendali sono diversificati in relazione al tipo di qualifica posseduta dall'imprenditore agricolo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43. I parametri di seguito indicati sono applicabili ai terreni di proprietà dell'azienda, che siano funzionalmente contigui, anche se situati in comuni limitrofi. Essi sono separatamente valutati in relazione alle diverse destinazioni d'uso. La superficie coperta totale nel lotto di insediamento non può però essere superiore al 60%: I parametri per la residenza e le strutture produttive aziendali sono le seguenti: a) residenza: a.1) dell'imprenditore agricolo professionale: - non è consentita la costruzione di nuove abitazioni; - sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle abitazioni esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:  
 If: 0,03 mc/mq.  
 N max piani: 3.  
 Dc: 5 m oppure a confine, in caso di contiguità o previa convenzione con il confinante.  
 Ds: 10 m.  
 De: 10 m o in aderenza.  
 a.2) dell'altro imprenditore agricolo: - non è consentita la costruzione di nuove abitazioni.  
 b) strutture produttive aziendali: b.1) dell'imprenditore agricolo professionale: - non è consentita la costruzione di nuove strutture; - sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti nel rispetto seguenti parametri:  
 If: 0,05 mc/mq.  
 H max: 10 m, esclusi i volumi tecnici.  
 Dc da terreni agricoli: 5 m.  
 Dc da lotti ad uso residenziale: 10 m.  
 Ds: 10 m.  
 De: 10 m o in aderenza.  
 De da abitazioni (non facenti parte dell'azienda): 10 m.  
 b.2) dell'altro imprenditore agricolo: - non è consentita la costruzione di nuove strutture. 4. Per le sue caratteristiche agricole, alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a 0,03 mc/mq per le strutture produttive aziendali, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" in altre aree della medesima azienda site in zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti. 5. Per gli allevamenti zootecnici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione



	e di ampliamento e il cambio di specie allevata (ad esclusione dei suini, del pollame e degli animali da pelliccia), senza vincoli di massimali, purché essi rimangano inferiori alle soglie che definiscono gli allevamenti di tipo industriale.
--	---

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto Fg. 22 - Part. 262**

Trattasi di terreno coltivato di forma irregolare e tessitura tendenzialmente sciolta, sul quale sono presenti al momento del sopralluogo del 20/10/2016 in parte residui culturali di soia e in parte vegetazione infestante, arbusti e qualche albero di Robinia. Il terreno è situato in Zona E - Agricole forestali. SOTTOZONA E.4.1: La superficie ricade in zona di interesse agricolo-paesaggistico dei colli.

La particella 262 del foglio 22 è situata a circa 1 km dalla particella 226; partendo da quest'ultima si procede in direzione Malnisio dapprima rientrando sulla Via della Centrale, oltrepassando la ferrovia, poi imboccando la prima strada podereale a destra. Questa particella è stata localizzata attraverso riferimenti territoriali come siepi, alberi isolati, fasce boscate, strade poderali e in base alla forma dell'appezzamento.

(V. Allegato n°3-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 22 part 262

(V. Allegato n°13-Localizzazione GIS indicativa)

(V. Allegato n°14-Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°15 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di Nuda proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Usufrutto

vedova

**Comproprietari:**

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 3.830

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale	1,00	Mq.3.830	€ 1,25

**Mq.3.830**



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

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

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Banca dati quotazioni immobiliari; Servizio Tecnico del Comune di Montebelluna.

**16. Valutazione corpi:****Fig. 22 - Part. 262. Terreno agricolo**

Destinazione	Parametro	Superficie Catastale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno a seminativo/arborato	superficie lorda	3.830	€ 1,25	<b>€ 4.787,50</b>

Il valore dell'usufrutto viene calcolato applicando il tasso legale ed i coefficienti indicati dal D.M. 21 dicembre 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che riporta i coefficienti aggiornati per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse legale dello 0,2%. Nel caso specifico il valore dell'immobile viene moltiplicato per il suddetto saggio legale ottenendo il reddito dell'usufruttuario. Questo viene poi moltiplicato per il coefficiente definito in base all'età del beneficiario al momento di stima.

Valore immobile	Tasso legale	Reddito Usufruttuario	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
€ 4.787,50	0,20%	€ 9,575	50	€ 478,75	€ 4.308,75

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa del già esiguo valore del terreno e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO, in questo caso sarebbero troppo onerosi. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.



Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto 1/1	Quote esecutate	Valore quota 1/3 Nuda Proprietà esecutata	Quote terzi datori di ipoteca	Valore quote terzi datori di ipoteca
€ 4.787,50	€ 4.308,75	<b>€ 478,75</b>	1/3	<b>€ 1.436,25</b>	2/3	€ 2.872,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero	Valore Q/nuda proprietà	Valore Q/usufrutto	Valore diritto e quote
FG. 22 PART. 262	Terreno a seminativo arborato	€ 4.787,50	€ 1.436,25	€ 478,75	€ 1.915,00
				Totale	<b>€ 1.915,00</b>

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.):

€478,75

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:

€ 95,75

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 100,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 1.240,50

Arrotondato a € 1.250,00

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

**€ 1.250,00****Lotto: 003**

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: Fg. 28 - Part. 226.



**Terreno agricolo sito in Montereale Valcellina (PN)****Quota e tipologia del diritto**1/3 di **Nuda proprietà****Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Usufrutto**Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 28, particella 226, qualità Seminativo Irriguo, classe U, superficie catastale mq. 5.270, reddito dominicale: € 43.55, reddito agrario: € 23.13

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Testamento Olografo del 16/02/1994 protocollo n. 12524 Voltura in atti dal 18/01/2002 Repertorio n. 65412 Rogante: Notaio Guarino Aldo Sede di Maniago Registrazione: UR Sede: Maniago Volume: 1 n. 490 del 06/06/1994 Succ. di (n. 4602.1/1994)
- Istrumento (atto pubblico) del 10/04/1996 Voltura in atti dal 12/12/1996 Repertorio n. 77069 Rogante Notaio Guarino Aldo Sede di Maniago Registrazione: (n. 2533.1/1996)
- Variazione del 09/06/2015 protocollo n. PN0109498 in atti dal 17/12/2015 Trasmissione dati AGEA ai sensi del 3.10.2006 n. 262 (n. 2861.1/2015).

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: part. 225, part. 229, part. 227, part. 322 .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**18. DESCRIZIONE GENERALE:**

**Caratteristiche zona:** pedecollinare

**Area urbanistica:** di interesse agricolo paesaggistico

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Laghi di Barcis e Ravedis, Piancavallo.

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ con Denuncia di registrazione di contratti d'affitto di fondi rustici.

Note: esiste Denuncia di registrazione (ai sensi dell' art.7, comma 8 lett.B) della legge 23 Dicembre 1998, n.448, per contratto stipulato in Aviano il 11-11-2008, durata anni 10, data di risoluzione del contratto 10-11-2018, registrata a Pordenone il 02/03/2009 al n.1923 mod. 3, in data antecedente alla nota di trascrizione del 09/05/2016, RG. 6233 R.P. 4365, del verbale di pignoramento n°1711/2016 del 27/04/2016. Nella suddetta denuncia di registrazione di contratti d'affitto, dichiara di avere in conduzione la Part. 226 del foglio 28 di Montereale-Valcellina, concessale da \_\_\_\_\_



Pertanto il suddetto contratto d'affitto di fondi rustici (v. allegato n°11) risulta opponibile alla procedura esecutiva. Per quanto attiene alla congruità del canone, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo in esame, sulla base dei valori di mercato desumibili da diverse fonti di dati relativi ai canoni d'affitto di terreni simili, riferiti all'epoca di stipula, si può ritenere che l'importo pattuito dal debitore-locatore e dal locatario al momento di registrazione dell'atto sia congruo.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro derivante da Verbale di pignoramento immobili a rogito di Unep Tribunale di Pordenone in data 27/04/2016 ai nn. 1711/2016, trascritto a Pordenone in data 09/05/2016 ai nn. 6233/4365.

Nota: grava solo su quota 1/1 di Usufrutto e su quota 1/3 di Nuda Proprietà

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro derivante da Atto Giudiziario a rogito di Tribunale di Pordenone; iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 47.344,27.

Nota: grava solo su quota 1/3 Nuda Proprietà

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro e derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 1/2014, trascritto a Pordenone in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Nota: grava solo su quota 1/3 Nuda Proprietà e 1/3 Nuda Proprietà

Nota:

In data 03/11/2016 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie integrative per la E.I. 146/2016 e, a tale data, non risultano ulteriori formalità iscritte per gli esecutati, né per i comproprietari terzi datori di ipoteca.

A solo titolo informativo si precisa che, per quanto riguarda il terzo datore di ipoteca risultava il seguente onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P. a rogito di ATTO GIUDIZIARIO-Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910.

L'atto giudiziario di cui sopra riguardava altre particelle non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare n°146/2016, era a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80028940320, e contro il signor ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg. 28 - Part. 226



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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal  
10/04/1996 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 10/04/1996, ai nn. 77069; trascritto a Pordenone, in data 19/04/1994, ai nn. 4882/3706.

**23. PRATICHE EDILIZIE:****23.1 Conformità edilizia:**

Terreno agricolo

**23.2 Conformità urbanistica****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Variante n° 16 del 16/05/2012 al Piano Regolatore Generale comunale
Zona omogenea:	Zona E - Agricole forestali. SOTTOZONA E.4.2: Di interesse agricolo-paesaggistico ad agricoltura estensiva. (V. allegato n°10-C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 - Zone E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico ad agricoltura estensiva. - <i>Definizione e finalità</i> - 1. Sono costituite dalle aree della pianura al di sotto della linea ferroviaria in cui l'agricoltura ha mantenuto carattere estensivo. Esse presentano una struttura agricola consolidata, caratterizzata da un forte frazionamento di origine storica, e sono in relazione con le zone di maggiore valore ambientale. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva, storico paesaggistica e ambientale. - <i>Destinazioni d'uso</i> - 2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono: - l'utilizzazione agricola dei terreni, compresi gli interventi di irrigazione e infrastrutturazione, di livellamento dei terreni e di miglioramento delle loro caratteristiche pedologiche, purché avvengano nel



rispetto dei caratteri paesaggistici peculiari dell'ambiente coltivato; - l'utilizzazione dei terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floristiche. È consentita la realizzazione di serre, con un rapporto di copertura dell'area di pertinenza sino a un massimo del 75%; - la conservazione dei nuclei e filari arborei e arbustivi. Sono consentite la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva; - la sistemazione, il ripristino e la realizzazione di strade rurali ed extraurbane di interesse locale; - l'esercizio di attività agrituristiche, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43; - edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo; - edifici relativi alle strutture produttive aziendali, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43; - edifici per allevamenti zootecnici di tipo tradizionale, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43; È vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo industriale. Per le attività industriali e artigianali esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione edilizia ed eventuali adeguamenti a norme igienico-sanitarie e di sicurezza del luogo di lavoro. -

*Parametri edificatori*- 3. I parametri relativi alla residenza e alle strutture produttive aziendali sono diversificati in relazione al tipo di qualifica posseduta dall'imprenditore agricolo, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43. I parametri di seguito indicati sono applicabili ai terreni di proprietà dell'azienda, che siano funzionalmente contigui, anche se situati in comuni limitrofi. Essi sono separatamente valutati in relazione alle diverse destinazioni d'uso. La superficie coperta totale nel lotto di insediamento non può però essere superiore al 60%: I parametri per la residenza, le strutture produttive aziendali, gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale sono i seguenti: a) residenza: a.1) dell'imprenditore agricolo professionale:  
 If: 0,03 mc/mq.  
 N max piani: 3.  
 Dc: 5 m oppure a confine, in caso di contiguità o previa convenzione con il confinante.  
 Ds: 10 m.  
 De: 10 m.  
 a.2) dell'altro imprenditore agricolo: - non è consentita la costruzione di nuove abitazioni.



	<p>b) strutture produttive aziendali: b.1) dell'imprenditore agricolo professionale:  Lf: 0,05 mc/mq.  H max: 10 m, esclusi i volumi tecnici.  Dc da terreni agricoli: 5 m.  Dc da lotti ad uso residenziale: 10 m.  Ds: 10 m.  De: 10 m o in aderenza.  De da abitazioni (non facenti parte dell'azienda): 10 m.</p> <p>b.2) dell'altro imprenditore agricolo: - non è consentita la costruzione di nuove strutture; - sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti nel rispetto dei parametri indicati al precedente sub b.1. c) allevamenti zootecnici di tipo tradizionale:  Dc: 5 m.  Ds: 10 m.  De: 10 m o in aderenza .  De da abitazioni (non facenti parte dell'azienda): 50 m.  D da zone residenziali e zone per attrezzature e servizi (con esclusione di quelli tecnologici): 150 m.  D da zone industriali e artigianali: 50 m.  D dalle rogge e altri corsi d'acqua di cui alla zonizzazione del PRGC: 150 m.</p> <p>Negli allevamenti è consentita la realizzazione dell'alloggio per il personale di custodia, per un volume edificabile massimo di 550 mc. Per gli allevamenti zootecnici di tipo tradizionale esistenti, con distanze inferiori a quelle prescritte, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento e il cambio di specie allevata (ad esclusione dei suini, del pollame e degli animali da pelliccia), senza vincoli di massimali, purché essi rimangano inferiori alle soglie che definiscono gli allevamenti di tipo industriale. Per gli allevamenti di tipo industriale esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento, con un aumento massimo del numero dei capi esistenti del 10%. È vietato il cambio di specie allevata. -<i>Prescrizioni particolari</i>- 4. Le nuove costruzioni, ad eccezione degli allevamenti zootecnici, sono di norma da collocare in contiguità dei nuclei edilizi esistenti, fatte salve le distanze prescritte.</p>
--	---

**Note sulla conformità:**

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



**Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto Fig. 28 - Part. 226**

Alla particella n. 226 del foglio 28 si accede partendo da Via Selva della frazione Giais di Aviano, procedendo verso Malnisio si imbecca a destra Via della Centrale, oltrepassata la ferrovia, a destra si trova la strada podereale che conduce al fondo. La particella in questione è stata individuata attraverso riferimenti territoriali come siepi, alberi isolati, fasce boscate, strade poderali e in base alla forma dell'appezzamento.

Trattasi di terreno di forma abbastanza regolare, di tessitura sciolta con scheletro prevalente, sul quale erano presenti residui colturali di mais al momento del sopralluogo, situato in Zona E - Agricole forestali Sottozona E.4.2. La superficie ricade in zona di interesse agricolo-paesaggistico ad agricoltura estensiva.

(V. Allegato n°4-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 28 part 226)

(V. Allegato n°13-Localizzazione GIS indicativa)

(V. Allegato n°14-Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°15 – Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di **Nuda proprietà**

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Usufrutto**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Superficie complessiva di circa mq 5.270**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale	1,00	Mq.5.270	€ 3,00

**Mq.5.270**



**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Banca dati quotazioni immobiliari; Servizio Tecnico del Comune di Montebelluna.

**24. Valutazione corpi:****Fig. 28 - Part. 226. Terreno agricolo**

Destinazione	Parametro	Superficie	Valore	Valore
		catastale	Unitario €/mq	Complessivo
Terreno a seminativo	superficie lorda	5.270	€ 3,00	<b>€ 15.810,00</b>

Il valore dell'usufrutto viene calcolato applicando il tasso legale ed i coefficienti indicati dal D.M. 21 dicembre 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che riporta i coefficienti aggiornati per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse legale dello 0,2%. Nel caso specifico il valore dell'immobile viene moltiplicato per il suddetto saggio legale ottenendo il reddito dell'usufruttuario. Questo viene poi moltiplicato per il coefficiente definito in base all'età del beneficiario al momento di stima.

Valore immobile	Tasso legale	Reddito Usufruttuario	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
€ 15.810,00	0,20%	€ 31,62	50	€ 1.581,00	€ 14.229,00

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa della già ridotta superficie del terreno e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO sarebbero troppo onerosi. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto 1/1	Quote eseguite	Valore quota 1/3 Nuda Proprietà eseguita	Quote terzi datori di ipoteca	Valore quote terzi datori di ipoteca
€ 15.810,00	€ 14.229,00	<b>€ 1.581,00</b>	1/3	<b>€ 4.743,00</b>	2/3	€ 9.486,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore Q/nuda proprietà</i>	<i>Valore Q/usufrutto</i>	<i>Valore diritto e quote</i>
FG. 28 PART. 226	Terreno a seminativo	€ 15.810,00	€ 4.743,00	€ 1.581,00	€ 6.324,00
				Totale	<b>€ 6.324,00</b>

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.):	€ 1.581,00
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:	€ 316,2
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.426,80
Arrotondato a € 4.400,00	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 4.000,00

**Lotto: 004**

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: Fg. 9 - Part. 315.

Terreno agricolo sito in Montereale Valcellina (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/9 di Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

6/9 di Piena proprietà



Comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di Montereale Valcellina, foglio 9, particella 315, qualità Incolto sterile, superficie catastale mq. 14.680, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/01/1982 Voltura in atti dal 12/05/1990, registrazione: Volume: 309 n: 60 del 30/06/1982 (n. 499682)
- Testamento Olografo del 16/02/1994 protocollo n. 10637 Voltura in atti dal 17/01/2002 Repertorio n. 65412 Rogante: Notaio Guarino Sede di Maniago, registrazione: UR Sede di Maniago, Volume: 1 n: 490 del 06/06/1994 Succ. di (n. 4602.1/1994) - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1994 protocollo n. 10653 n. 10653 in atti dal 17/01/2002. Registrazione: Riunione d'usufrutto di (n. 6163.1/1994).

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: particella 349, part. 195, part. 295, part. 350, part. 307 e part. 66 del foglio 9.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità di coltura indicata in catasto non appare corrispondente con quella ricavabile dalla fotointerpretazione del S.I.T. di AGEA. Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale (DOCTE).

Descrizione delle opere da sanare: Variazione qualità coltura - Pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** montana

**Area urbanistica:** agricola forestale - sottozona Silvo zootecnica

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschi e pascoli

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Pala d'Altei, Laghi di Ravedis e Barcis.

**27.STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: A seguito di specifiche richieste inviate dallo scrivente C.T.U. via PEC il 23/08/2016 all'Agenzia dell'Entrate di Pordenone e 26/09/2016 all'Agenzia dell'Entrate di Udine, per il terreno pignorato di cui al presente procedimento esecutivo non risultano contratti di comodato o locazione registrati.

**28.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo della Bassa Friulana Soc. Coop. contro derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Unep Tribunale di Pordenone in data 27/04/2016 ai nn. 1711/2016, trascritto a Pordenone in data 09/05/2016 ai nn. 6233/4365.

Note: grava solo su quota 6/9 di Proprietà

e su quota 1/9 di Proprietà Uanetto



Edoardo. Si precisa che nel certificato notarile a causa di un refuso di stampa è erroneamente riportata come quota pignorata 1/9 "nuda proprietà" anzichè "proprietà".

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da:  
Atto Giudiziario a rogito di Tribunale di Pordenone; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2013 ai nn. 7656/1054; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 47344,27.

Nota: grava solo su quota 1/9 Nuda Proprietà

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori  
contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 1/2014 trascritto in data 16/07/2014 ai nn. 7797/5899.

Nota: grava solo su quota 1/9 Nuda Proprietà \_\_\_\_\_ e 1/9 Nuda Proprietà

Nota:

In data 03/11/2016 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie integrative per la E.I. 146/2016 e, a tale data, non risultano ulteriori formalità iscritte per gli esecutati, né per i comproprietari terzi datori di ipoteca.

A solo titolo informativo si precisa che, per quanto riguarda il terzo datore di ipoteca risultava il seguente onere: SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321C.P.P. a rogito di ATTO GIUDIZIARIO-Tribunale di Udine in data 09/01/2014 ai nn. 118/2013; trascritto a Pordenone in data 28/03/2014 ai nn. 3689/2910.

L'atto giudiziario di cui sopra riguardava altre particelle non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare n°146/2016 ed era a favore dell' ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80028940320, e contro il signor \_\_\_\_\_ ed è stato revocato in data 02-02-2016 - ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2016 Registro particolare n. 178 Registro generale n. 1465 - REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg. 9 - Part. 315

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

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

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ al 30/01/1982 in forza di Istrumento (atto pubblico) .

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 30/01/1982 al 16/02/1994 in forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ aperta in data 30/01/1982; registrata a Maniago, in data 30/11/1982, den. n. 60/vol.309, trascritta a Pordenone il 06/12/1982. Non risulta trascritta accettazione d'eredità.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ Uanetto \_\_\_\_\_ dal 16/02/1994 ad oggi (attuali proprietari) in forza di denuncia di successione testamentaria di \_\_\_\_\_ apertasi il 16/02/1994 registrata a Maniago, in data 12/08/1994, ai nn. 34/397; tra-



scritto a Pordenone, in data 17/01/1996, ai nn. 747/618. Testamento olografo pubblicato con rep. N. 65412/Notaio Guarino Aldo, registrato a Maniago in data 06/06/1994, ai nn. 490/I.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

#### 31.1 *Conformità edilizia:*

**Terreno agricolo**

#### 31.2 *Conformità urbanistica*

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Variante n° 16 del 16/05/2012 al Piano Regolatore Generale comunale
Zona omogenea:	Zona E - Agricole forestali. SOTTOZONA E.3: Silvo – zootecniche. (V. allegato n°10-C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 46 - Zone E.3 - silvo-zootecniche - <i>Definizione e finalità</i> - 1. Sono costituite dalle superfici a pascolo e prato, intercalate a bosco, site nella parte montana e pedemontana del territorio comunale. Il PRGC ha come obiettivo la conservazione e l'eventuale ripristino, a fini naturalistici, paesaggistici e di produzione, dei pascoli e prati intercalati a boschi. Incentiva anche le funzioni agricole e turistico ricreative suscettibili di rivitalizzare la parte montana e pedemontana. - <i>Destinazioni d'uso</i> - 2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono: - la conservazione del bosco, con la manutenzione e il miglioramento della vegetazione arborea, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, ecologiche e di stabilità dei siti; - la conservazione, l'utilizzazione, il miglioramento e il ripristino dei pascoli e dei prati, anche mediante la riduzione delle superfici arboree e arbustive non considerate bosco ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 9/2007; - la sistemazione e il ripristino di viabilità agro-forestale e sentieri, lungo i quali è consentita la realizzazione di punti di sosta attrezzati (intesi come slarghi non edificati, dotati di elementi di arredo e di segnaletica) per attività escursionistiche e turistico ricreative; - la realizzazione di bivacchi-rifugio, esclusivamente di uso pubblico; - l'esercizio di attività agricole, agrituristiche e di attività zootecniche di tipo tradizionale, secon-



	<p>do i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 43, attraverso il recupero e l'ampliamento di strutture edilizie esistenti. - <i>Parametri edificatori</i>- 3. Per l'esercizio di attività agricole e agrituristiche è consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e il loro ampliamento per una sola volta sino a un massimo di 100 mc. 4. Per l'esercizio di attività zootecniche di tipo tradizionale è consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e il loro ampliamento per una sola volta sino a un massimo di 150 mc. 5. È consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali esistenti. Rispetto a quanto previsto dall'art. 43, però, il loro ampliamento per una sola volta può essere al massimo di 100 mc. - <i>Prescrizioni particolari</i>- 6. Gli interventi edilizi e infrastrutturali (comprese le reti e gli impianti tecnologici) consentiti non devono compromettere la stabilità idrogeologica dei siti, devono essere compatibili con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dei luoghi, devono utilizzare materiali e tipi costruttivi tradizionali o compatibili con essi.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto Fg. 9 - Part. 315**

Pur essendovi notevoli difficoltà di accesso alla particella eseguita, il terreno si può individuare in conformità con quanto riportato negli estratti di mappa catastale, mediante le informazioni reperibili sul S.I.T. di AGEA e su Google Earth. Si rileva in particolare che la particella n. 315 del foglio 9 è situata a sud est ed è contigua alla particella n. 307, non eseguita e di altrui proprietà (perimetrata in S.I.T. AGEA), situata vicino a una casera.

Trattasi di terreno incolto di forma regolare che, in base alle fotointerpretazioni GIS, appare coperto in parte da pascolo magro e in parte da bosco; il fondo è situato in Zona E - Agricole forestali di SOTTOZONA E.3: Silvo – zootecniche.

(V. Allegato n°2-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 9 part 315)

(V. Allegato n°13-Localizzazione GIS indicativa)

(V. Allegato n°14-Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°15-Fotografie).



**1. Quota e tipologia del diritto**1/9 di **Piena proprietà****2. Quota e tipologia del diritto**6/9 di **Piena proprietà**

Comproprietari:

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **14.680**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno a pascolo e bosco	sup reale	1,00	Mq.14.680	€ 0,70
			<b>Mq.14.680</b>	

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna-Valcellina; Valori Agricoli Medi.

**32. Valutazione corpi:**

**Fig. 9 - Part. 315. Terreno agricolo**

Destinazione	Parametro	Superficie	Valore	Valore
		catastale	Unitario €/mq	Complessivo
Terreno a pascolo e bosco	superficie lorda	14.680	€ 0,70	<b>€ 10.276,00</b>

Giudizio di indivisibilità: non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento della particella in comproprietà, a causa del valore non elevato del terreno e poiché i costi per la realizzazione delle necessarie procedure catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO, in questo caso sarebbero troppo onerosi, vista anche la difficile accessibilità. Pertanto, si procede alla valutazione dei diritti e delle quote quali mera frazione del valore stimato dell'intero immobile.

Valore	Quote	Valore quote	Quote terzi	Valore quote
complessivo	esecutate	esecutate	dat. ipoteca	terzi dat. ipoteca
€ 10.276,00	7/9	<b>€ 7.992,44</b>	2/9	€ 2.283,56

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quote
FG. 3 PART. 315	Terreno a pascolo e bosco	€ 10.276,00	€ 7.992,44
			<b>€ 7.992,44</b>

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.):

€ 1.998,11

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:

€ 399,62

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 100,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 5.494,71

Arrotondato a € 5.500,00

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

€ 5.500,00

Allegati



E.I.146-16-Allegato n°1-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 3 part 339  
E.I. 146-16-Allegato n°2-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 9 part 315  
E.I. 146-16-Allegato n°3-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 22 part 262  
E.I. 146-16-Allegato n°4-Mappa Montereale Valcellina (PN) fg 28 part 226  
E.I. 146-16-Allegato n°5-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 3 p 339  
E.I. 146-16-Allegato n°6-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 9 p 315  
E.I. 146-16-Allegato n°7-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 22 p 262  
E.I. 146-16-Allegato n°8-Visura storica Montereale Valcellina (PN) fg 28 p 226  
E.I.146-16-Allegato n°9-Certificato di vedovanza  
E.I.146-16-Allegato n°10-C.D.U.  
E.I. 146-16-Allegato n°11-Denuncia registrazione affitto part 226  
E.I.146-16-Allegato n°12-Estratto atto matrimonio  
E.I.146-16-Allegato n°13-Localizzazione GIS indicativa  
E.I.146-16-Allegato n°14-Verbale sopralluogo  
E.I.146-16-Allegato n°15-Fotografie

Data generazione:  
18-11-2016

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

