

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING. PAOLO SAVOIA**

contro: **ING. PAOLO SAVOIA**

N° Gen. Rep. 59/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****1. Bene:** - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Descrizione zona: Trattasi di zona agricola con adiacenti terreni coltivati a vigneti. L'immobile è nella prima pianura pedemontana della provincia di Pordenone in comune di Fontanafredda, identificato in Regione come Regione agraria n.10. Risulta ben servito in termini di viabilità essendo agevole il collegamento coi comuni limitrofi.

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Categoria: agricolo

Dati Catastali: (CF) nato a , il

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni. Il sig. risulta coniugato in regime di separazione dei beni con matrimonio celebrato il (si Cfr. certificati anagrafici per riassunto degli atti di nascita e matrimonio allegati). , sezione censuaria Fontanafredda (PN), foglio 61, particella 82, qualità VIGNETO, classe U, superficie catastale 4950, reddito dominicale: € 56,24, reddito agrario: € 35,79

2. Possesso

Bene: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Possesso: Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 30/05/2016 ai nn.003142 Serie 3TTipologia contratto: 10 anni, scadenza 10/11/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Creditori Iscritti: S. A

S. A

5. Comproprietari

Beni: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Vigonovo - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Prezzo dell'immobile nello stato attuale: € 41.233,50

Beni in Fontanafredda (PN)
Località/Frazione **Vigonovo**

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: A - terreno agricolo coltivato a vigneto.

Immobile / Terreno agricolo sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074 frazione:

Vigonovo

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: I (CF) nato a) il

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Il sig. risulta coniugato in regime di separazione dei beni con matrimonio celebrato il si Cfr. certificati anagrafici per riassunto degli atti di nascita e matrimonio allegati). , sezione censuaria Fontanafredda (PN), foglio 61, particella 82, qualità VIGNETO, classe U, superficie catastale 4950, reddito dominicale: € 56,24, reddito agrario: € 35,79

Derivante da: Atto del 20/06/2013 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Sede CONEGLIANO (TV) Repertorio n.120776 registrato in data 10.7.2013 al n.2940 Serie 1T e trascritto il 10.7.2013 ai nn.ri 9757/7316 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7316.1/2013 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 10/07/2013.

Confini: Particelle 83, 81, 62, 63 salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è ubicato il bene è agricola con altri terreni coltivati nelle adiacenze. Il bene risulta facilmente accessibile e raggiungibile dalla vicina via Bellini. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Fontanafredda (PN), in zona agricola nella prima pianura pedemontana della provincia di Pordenone. Risulta ben servito dal punto di vista viario, essendovi la SP 52 poche centinaia di metri a sud in linea d'aria. L'immobile è terreno agricolo coltivato a vigneto dotato di impianto di irrigazione a goccia e vigneto Chardonnay B. Il terreno è delimitato a sud da canale artificiale, ad est e ad ovest da altri terreni agricoli a vigneti, a nord da strada agricola comune ad altri terreni. Il contesto è prevalentemente agricolo con altri terreni a vigneti e a seminativo. Nel proprio complesso si trova a 3 km ca dalla frazione di Vigonovo, sede del Comune di Fontanafredda.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 30/05/2016 ai nn.003142 Serie 3T

Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La titolare della [redacted], sig. [redacted], telefonava allo scrivente comunicando che l'impianto del vigneto era avvenuto a propria cura e spese e chiedendo di valutare l'immobile pignorato come terreno seminativo. Lo scrivente non dava seguito a tale comunicazione e provvede a valutare l'immobile pignorato quale è alla data di sopralluogo e quale risulta dalla visura catastale cioè terreno agricolo a vigneto. Il contratto di affitto (di fondi rustici) non risulta essere trascritto alla Conservatoria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] SOCIETÀ PER AZIONI contro [redacted], Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio GIUSEPPE FERRETTO in data 17/10/2013 ai nn. 121295/42735; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2013 ai nn. 15054/2180; Importo ipoteca: € 327.000,00; Importo capitale: € 218.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/04/2018 ai nn. 719; Iscritto/trascritto a Pordenone ai nn. 18551/3034; Importo ipoteca: € 28694,00; Importo capitale: € 13177,94; Note: Cancellazione a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 22/03/2022 ai nn. 676/2022 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2022 ai nn. 6248/4726; Cancellazione a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno agricolo coltivato a vigneto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - Servitù di transito ed acquedotto richiamate nell'atto di compravendita in data 20.06.2013 rep. n.120776 notaio Giuseppe Ferretto, trascritto a Pordenone il 10.07.2013 ai nn.9757/7316, costituite con atto in data 19.12.1980 rep. n.0614/Pres., Presidente della Giunta Regionale, trascritto a Pordenone il 28.05.1982 ai nn.5105/4108.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI FONTANAFREDDA (PN) **proprietario/i ante ventennio al 20/06/2013.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SIMONE GERARDI, in data 29/12/1989, ai nn. 98414; trascritto a Pordenone, in data 25/01/1990, ai nn. 1065/818.

Note: con il quale [redacted] vendeva al Comune di Fontanafredda che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.61 n.82 are 49.50.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio GIUSEPPE FERRETTO, in data 20/06/2013, ai nn. 120776; trascritto a Pordenone, in data 10/07/2013, ai nn. 9757/7316.

Note: con il quale il Comune di Fontanafredda vendeva a [redacted] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.61 n.82 are 49.50.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**Terreno agricolo coltivato a vigneto**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreno coltivato a vigneto con impianto ed irrigazione a goccia. Non risultano edificazioni nel lotto e di conseguenza pratiche edilizie.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.)
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.36 del 31.8.2017, pubblicata sul B.U.R. n.41 del 11.10.2017.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.)
In forza della delibera	di Consiglio Comunale n.86 del 20.12.2016, pubblicata su B.U.R. n.7 del 15.2.2017
Zona omogenea:	parte in zona agricola E.5 corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo e parte in zona di rispetto stradale in sottozona agricola E.5 corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo;
Norme tecniche di attuazione:	del P.R.G.C. relative alla variante urbanistica n.39: ART. 11 – ZONA AGRICOLA E La zona agricola è classificata nelle seguenti zone: ZONA E.4 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico e di particolare valore ambientale. La zona omogenea E.4 è stata suddivisa in due sottozone omogenee E.4.1 ed E.4.2. SOTTOZONA E.4.1 – corrisponde alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo - paesaggistico e coincidenti con siti di particolare valore ambientale. SOTTOZONA E.4.2 – corrisponde alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico. ZONA E.5 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo. ZONA E.6 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo. La zona omogenea E.6 è stata suddivisa in due sottozone omogenee E.6.1 ed E.6.2. SOTTOZONA E.6.1 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo da riservare alla realizzazione delle infrastrutture di servizio e commerciali e a trasformazioni agrarie. SOTTOZONA E.6.2 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo. ZONA PER ALLEVAMENTO ITTICO – corrispondente alle attività di piscicoltura esistenti. DEFINIZIONI GENERALI Con riferimento all'Art. 5 comma 1) lett. k), l), m), n) della L.R. 19/2009, si individuano le seguenti attività alle predette riferibili, specificandone i requisiti e le soglie dimensionali anche in relazione alla titolarità. Requisiti soggettivi dei richiedenti il Permesso di Costruire Imprenditore agricolo a titolo principale : Si considera a titolo principale il soggetto in possesso della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi della L.R. n. 6 del 10.01.1996 e successive modifiche ed integrazioni. Il requisito del reddito e quello inerente il tempo dedicato all'attività agricola è autocertificato dall'avente diritto. Sono comprese in questa categoria le Cooperative Agricole, i proprietari con beni affittati e/o con salariati e gli affittuari e mezzadri che hanno il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere a Permesso di Costruire. Imprenditore agricolo a titolo secondario "A": Si considera a titolo secondario "A" l'imprenditore agricolo che pur non soddisfacendo i requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo a titolo principale precedentemente illustrati, ha una superficie agraria in proprietà uguale o superiore ad ha. 2,00. Imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo "B": Si considera a titolo secondario di tipo "B" l'imprenditore agricolo che pur non soddisfacendo i requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo a titolo principale precedentemente illustrati, ha una superficie agraria in proprietà superiore ad ha.1,00 ed inferiore ad ha. 2,00. Edifici relativi alle strutture produttive aziendali : Sono compresi i fabbricati rustici utili all'azienda agricola, quali: 1. ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici finalizzati all'auto consumo familiare con una base alimentare autonoma pari almeno all'80% ed una volumetria massima ed un numero di capi allevabili non superiore: mc 50 per i pollai, pari a 50 capi complessivi; mc 100 per le porcilaie, pari a 10 capi complessivi; mc 150 per le conigliere, pari a 50 capi riproduttori; mc 1.500 per le poste occupate dai bovini, pari a 50 capi grossi. 2. magazzini da adibire a deposito di mangimi, concimi, foraggi, nonché edifici relativi alla prima trasformazione dei prodotti agricoli aziendali quali cantine e simili. 3. edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale: sono complessi produttivi con una volumetria ed un numero di capi allevabili superiore a: • mc 50 per i pollai, pari a 50 capi complessivi; • mc 100 per le porcilaie, pari a 10 capi complessivi; • mc 150 per le conigliere, pari a 50 capi riproduttori; • mc 1.500 per le poste occupate dai bovini, pari a 50 capi grossi. Artigianale e commerciale agricola per la conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività agricola e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole. Sono compresi i fabbricati relativi alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli quali, ad esempio, caseifici, cantine, celle frigorifere, mattatoi, mangimifici, ecc., nonché edifici adibiti al deposito ed alla commercializzazione dei materiali e dei prodotti vari connessi con l'agricoltura, ed edifici per l'assistenza ed il ricovero delle macchine agricole quali, ad esempio, officine meccaniche ed autorimesse, nonché gli impianti di produzione di energia o combustibili derivati dalla trasformazione di materia vegetale proveniente da colture o, da fonti rinnovabili. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE E Recinzioni di fronte alle strade Nelle zone agricole E le recinzioni di fronte alle strade saranno costituite con muratura piena di altezza massima pari a cm 140, mentre per i restanti lati, nel caso il lotto confini con altri lotti edificati sono consentite altezze massime di ml 2.00. Sono consentite inoltre recinzioni in pali e rete metallica, o palizzate in legno, o siepi verdi. In corrispondenza degli accessi è consentita la realizzazione di tratti di recinzione in muratura per consentire

eventuali alloggiamenti tecnologici. La distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il piano Regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano. Accessi carrai Gli accessi e i passi carrai nonché i relativi arretramenti devono essere conformi a quanto previsto dall'art.46 del Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni. Modifica della destinazione d'uso Tutte le modifiche di destinazione d'uso, con opere, nella zona omogenea "E", sono soggette al rilascio di Permesso di costruire o S.C.I.A. e comunque nel caso della loro realizzazione senza opere, dovrà darsi comunicazione alla Amministrazione Comunale. Patrimonio edilizio abitativo esistente Nel caso di edifici residenziali, in Zona E, non destinati ad imprenditore agricolo a titolo principale, la cui categoria catastale A risulti agli atti del Catasto Urbano anteriormente alla data del 30.09.2009, si applicano, in alternativa alle deroghe già previste dalle presenti NTA e con queste non cumulabili, le sopramenzionate disposizioni di cui agli artt. 57, 58 della L.R. n.19 dell'11.11.2009. Costruzioni a confine o a distanza inferiore in zone "e" Le costruzioni a confine o a distanza inferiore, se previste dal Codice Civile o per la coordinata e contemporanea progettazione tra proprietà confinanti, sono consentite nelle Zone E nel caso in cui i proprietari confinanti addivengano alla stipula di una convenzione da registrare all'Ufficio del Registro. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni sugli intervalli tra gli edifici di cui alla vigente Normativa sismica Adeguamento alla L.122/89 Tutti gli edifici residenziali presenti in Zona E, siano essi destinati alla residenza agricola che alla residenza civile, esistenti alla data di entrata in vigore della L.122/89, potranno adeguare le autorimesse mancanti ai parametri fissati dalla predetta Legge, anche in deroga dagli indici di edificabilità e dai volumi massimi previsti. ZONA OMOGENEA E.5 L'ambito di preminente interesse agricolo è costituito dai territori nell'ambito dei quali sono riscontrabili condizioni infrastrutturali ed organizzative, nonché caratteristiche ambientali tali da costituire un presupposto per lo sviluppo di un'agricoltura competitiva. In questa zona sono consentiti i sottoelencati interventi edilizi, tendenti a riservare le aree in essa ricadenti esclusivamente all'attività produttiva agricola. 1. 1 - IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE: Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale. Sono ammesse nuove costruzioni o il ricavo di un secondo alloggio nel rispetto della L.R. n° 19 del 11.11.2009 art.36 anche mediante il recupero e la trasformazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali esistenti entro la superficie dell'azienda. Parametri urbanistici ed indici edilizi 1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,01 In deroga all'1.F. è ammesso realizzare pertinenze di edifici, nei seguenti limiti: - tettoie e porticati per una superficie coperta massima di mq 50; - bussole verande, deposito attrezzi, serre e simili per un volume max di mc 100, altezza max m 2,40 e distanza minima dai confini m 5,00. Le sopra richiamate pertinenze dovranno essere realizzate a contatto con gli edifici esistenti. In caso di impossibilità dovrà essere presentata adeguata documentazione tecnica e fotografica. 2. Altezza massima degli edifici ml 7,50 3. Distanza tra i fabbricati: - dai fabbricati ad uso residenziale, se non contigui, ml 10,00 - dai fabbricati relativi alle strutture produttive aziendali preesistenti: dalle stalle, dai porcili e dalle concimaie ml 25,00 dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, dai magazzini e dai depositi attrezzi agricoli ml 5,00 4. Distanza dai confini di proprietà per edifici residenziali: ml 5,00 5. Distanza dalle strade: la distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano. 1. 2 - IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE: Edifici relativi alle strutture produttive aziendali. Sono ammesse nuove costruzioni Parametri urbanistici ed indici edilizi 1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,03 2. Altezza massima degli edifici: ml 9,50 3. Rapporto di copertura per le tettoie aperte su almeno tre lati: mq/mq 0,01 Alla richiesta del permesso di costruire va allegata una relazione tecnico-agronomica di un tecnico abilitato, di verifica e giustificazione delle esigenze tecniche, dimensionali e funzionali dell'azienda. 4. Distanza tra i fabbricati (nel caso in cui non sia possibile il loro accorpamento): dagli altri edifici produttivi preesistenti uguale all'altezza del fronte dell'edificio più alto, dai fabbricati residenziali preesistenti - per le stalle, per i porcili e per le concimaie ml 25,00 - per gli altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, nonché per i magazzini e per i depositi di attrezzi agricoli ml 5,00 5. Distanza dai confini di proprietà: - stalle, porcili e concimaie ml 15,00 - altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e depositi di attrezzi agricoli ml 5,00 E' ammessa la costruzione a confine, o a distanza inferiore, esclusivamente di fabbricati ad uso deposito e magazzino, previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrare. 6. Distanza dalle strade: conforme al Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 0167/PRES. Del 6/4/89. 2.1 - IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO "A": Edifici per la residenza Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono consentiti esclusivamente ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di mc 700. Gli ampliamenti devono essere accorpati all'edificio residenziale preesistente e s'intendono concessi per una volta sola. La richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento degli edifici residenziali, deve soddisfare i parametri urbanistici e gli indici stabiliti per gli edifici residenziali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati. 2.2 - IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO "A": Edifici relativi alle strutture produttive aziendali. Sono ammesse nuove costruzioni in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati. 3.1 - IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO "B": Edifici per la residenza. Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono consentiti esclusivamente i lavori prescritti successivamente per gli edifici a carattere residenziale preesistente ed in contrasto con le norme di zona. 3.2 - IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO "B": Edifici relativi alle strutture produttive aziendali. Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammessi ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati. 1. In questa zona omogenea sono consentiti gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, nonché gli edifici per attività agrituristiche e per allevamenti zootecnici a carattere industriale, secondo quanto previsto dagli art. 11, 11.1, 11.2, 12, 12.1, 12.2, 12.3, 13. 2. Distanza dalla strada di edifici e recinzioni: La distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano Regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/89, riportate nella cartografia del Piano. FABBRICATI IN ZONA "E" NON DESTINATI ALL'IMPRENDITORE AGRICOLO Fabbricati residenziali E' ammesso altresì il rilascio di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento fino ad un massimo di mc 700 comprensivo della singola unità esistente, a destinazione residenziale, anche per la possibilità di realizzare due unità immobiliari per soddisfare le esigenze alloggiative di soggetti

parenti fino al 1° grado di uno stesso nucleo familiare, i quali si obbligano a non vendere o cedere a terzi diritti reali di godimento prima di 20(VENTI) anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità, tramite atto registrato. In tale atto può essere inserita una specifica clausola con la quale si prevede la possibilità della vendita o donazione a parenti di 1° grado di uno stesso nucleo familiare dove i nuovi proprietari si impegnano a non donare né a vendere entro i termini previsti decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità - 20 anni- purché le opere risultino regolarmente iniziate. Tale ampliamento è limitato a 700 mc di costruzione comprensiva della singola unità esistente residenziale. Nel caso di volumetrie residenziali esistenti superiori a 700 mc, il secondo alloggio da riservare a parenti di primo grado, può esclusivamente essere realizzato all'interno delle volumetrie esistenti. Qualora non vi siano volumi esistenti da recuperare o sia dimostrata l'impossibilità del recupero, la seconda unità abitativa, ed i relativi fabbricati accessori, potrà essere realizzata anche fisicamente disgiunta dalla prima ma, nel lotto di pertinenza o contiguo all'edificio esistente. Qualora gli ampliamenti suddetti non soddisfino le distanze minime prescritte per ogni zona considerata, sono consentiti ad una distanza inferiore; in tal caso si applicano le norme del Codice Civile mantenendo gli allineamenti esistenti, qualora gli stessi, lungo gli spazi pubblici, non siano pregiudizievoli all'attuazione del P.O.C.. Superfici accessorie, depositi attrezzi agricoli piccoli allevamenti o ricoveri di animali. In presenza di fabbricati residenziali, è consentito realizzare superfici accessorie, depositi attrezzi agricoli, strutture per piccoli allevamenti o ricoveri di animali, per un totale di mq 500 comprensivi dell'esistente, secondo i seguenti parametri: 2. Altezza massima degli edifici: ml 3,50 3. Distanza dai fabbricati non di proprietà: - superfici accessorie e depositi ml 10,00 - strutture per piccoli allevamenti o ricoveri di animali ml 25,00 4. Distanza dai confini di proprietà: - superfici accessorie e depositi ml 5,00 - strutture per piccoli allevamenti o ricoveri di animali ml 15,00 1. Distanza dalle strade: la distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano. Fabbricati ricadenti in fascia di rispetto stradale (parzialmente o totalmente) Qualora l'ampliamento richiesto sia relativo ad edifici posti su pubbliche vie si dovrà realizzare tale ampliamento in sopraelevazione, nella parte laterale o nella parte retrostante il fronte che si affaccia sulla pubblica via, qualora l'edificio sia realizzato entro la fascia di rispetto stradale, previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada e nel limite massimo complessivo di 200 mc di volume utile, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale. In caso di edifici ricadenti solo parzialmente entro la fascia di rispetto stradale, è consentita la ristrutturazione. Accessori per il ricovero di attrezzi per la coltivazione di orti e piccoli appezzamenti Con esclusione della Zona E.4.1 ed E.4.2 è consentito realizzare in Zona Agricola, edifici accessori per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione di orti o piccoli appezzamenti, anche da parte di soggetti non coltivatori, aventi struttura fissa, nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: mq. 1.000 - superficie massima coperta: mq. 30,00 l'edificazione deve essere su un unico piano interamente fuori terra - altezza massima: ml 3,50 - distanza dai confini: ml 5,00 - distanza dalle strade: come previsto dalle tavole di P.O.C. Tale costruzione potrà essere realizzata in contemporanea, o con convenzione da registrarsi, a confine. I materiali da impiegarsi per tali costruzioni dovranno essere di tipo tradizionale, (muratura, legno, con il divieto di coperture piane e di installazione di box in lamiera. Tali costruzioni sono consentite su lotto minimo ove non siano presenti fabbricati residenziali. TRASPORTE DI CUBATURA Nel caso in cui i richiedenti il Permesso di Costruire per edifici di carattere residenziale o relativi alle strutture produttive aziendali debbano computare l'area di pertinenza, come sommatoria di aree aziendali non fisicamente contigue, site anche in Comuni limitrofi, purché a destinazione agricola, queste verranno computate con gli indici relativi a ciascuna area come previsto dalle presenti N.T.A., purché l'edificio sia costruito in Zona E.4.2, E.5 od E.6. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, questo è ammesso anche in zona E.4.1. L'asservimento delle aree dovrà essere trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari a cura del richiedente il Permesso di Costruire, che dovrà fornirne copia al Comune o ai Comuni interessati. L'intervento si attiva tramite P.U.A. Piano di utilizzazione aziendale il quale dovrà specificare: 1. l'ubicazione e la quantificazione di tutte le superfici agricole produttive dell'azienda, sia di proprietà che con altro titolo, comunali ed extracomunali; 2. la localizzazione e quantificazione degli edifici abitativi, accessori e delle attrezzature produttive; 3. documentazione comprovante l'appartenenza al settore agricolo, secondo le vigenti disposizioni legislative (certificazione da parte dell'Ispezzato Provinciale dell'Agricoltura); 4. denuncia dei redditi dell'anno precedente; 5. stato famiglia e/o societario; 6. numero di addetti, fissi o part-time, familiari o extra familiari; 7. coltivazioni ed attività agricole in atto e in programma; 8. programmi di sviluppo; 9. attrezzatura agricola dell'azienda; 10. bozza di convenzione ove sia evidenziato e garantito l'impegno per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo programmato. Lotto minimo mq. 5.000 ridotto a mq. 2.000 qualora l'ambito sia prossimo od interno al centro abitato ART. 14 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE Le zone soggette a vincolo speciale sono: 1. Zone di rispetto stradale. 2. Zone di rispetto cimiteriale. 3. Zone di rispetto all'elettrificazione. 4. Zone di rispetto al metanodotto e/o oleodotto d'importazione. 5. Zone di rispetto ai corsi d'acqua pubblici e alle sorgenti. 6. Fasce di rispetto ferroviario. 7. Zone di rispetto all'argine del Fiume Livenza. 8. Aree verdi private. 9. Aree verdi di rispetto. 10. Zone per gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole. 11. Zona per gli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici a carattere industriale. 12. Aziende con terreni a colture specializzate. 13. Zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto. 14. Zona di rispetto del depuratore. 15. Edicole votive e cippi commemorativi. ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONE DI RISPETTO STRADALE Queste zone sono state suddivise secondo una classificazione per gerarchia funzionale nel rispetto del Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. n° 167 del 06/04/1989. Per l'edificazione si dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme di attuazione per ogni zona omogenea individuata. Nella zona E le costruzioni dovranno osservare i seguenti distacchi dal ciglio delle strade: F. Viabilità autostradale ml 60,00 G. Viabilità di grande comunicazione ml 40,00 H. Viabilità di interesse regionale ml 30,00 I. Viabilità locale ml 20,00 J. Viabilità vicinale ml 10,00 All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere soggette a manutenzione straordinaria, previa comunicazione di inizio attività. Le fasce di rispetto possono essere destinate per accogliere i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, spazi per la sosta dei veicoli e per il verde. In queste zone è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante per autoveicoli con i relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e ristoro degli automobilisti qualora detti impianti risultino in stretta connessione con le reti viarie, compresi gli impianti per il lavaggio degli automezzi ed il parcheggio. Tali costruzioni sono consentite purché queste strutture siano

	localizzate all'esterno delle sedi stradali e non abbiano accesso dalle strade vicinali e interpoderali. L'installazione di queste strutture dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti Parametri urbanistici ed indici edilizi 1. Superficie minima a sedime delle attrezzature suddette: mq 1.000 (in proprietà o in diritto di superficie) 2. Rapporto di copertura massimo (escluse pensiline): 10 % 3. Distanza dalle strade e dai confini di proprietà: - struttura ed apparecchiatura infissa in suolo ml 6,00 dal ciglio stradale, - infrastrutture stabilmente ancorate al suolo - dovranno soddisfare le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza della circolazione. Per quanto non esplicitamente normato si farà riferimento ai contenuti del D.L. 30/04/1992 n° 285 così come modificato dal D.P.R. 26/04/1993 n° 147. Le strutture ivi previste sono soggette alla preventiva formazione di un P.A.C. I P.A.C. potranno individuare, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, distanze di protezione del nastro stradale anche diverse da quelle sopra riportate, anche ampliandole, per consentire il rispetto di normative specifiche in materia relativamente alle attrezzature da insediare. Si riscontra che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n. 64. Il presente certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Trattasi di terreno agricolo coltivato a vigneto; nel CDU rilasciato dal Comune si legge che il mappale oggetto della presente rientra inoltre nei vincoli e rispetti - Aeroporto di Aviano. Si rimanda all'allegato CDU per qualsiasi informazione.

Descrizione: terreno agricolo di cui al punto A - terreno agricolo coltivato a vigneto

Trattasi di terreno agricolo coltivato a vigneto. Esso fa parte della prima pianura pedemontana caratterizzata da terreni magri di medio impasto con rilevante presenza di ghiaie. Dalla scheda superfici vitate (uva da vino), consegnata allo scrivente dalla titolare della sig. _____ in data 13.9.2022 nel corso di sopralluogo presso l'immobile, si rilevano i seguenti dati per la particella in oggetto. Il sesto impianto è pari a 96 cm su fila e 270 cm tra file. La superficie vitata risulta somma di 1771 e 2949 m² pari dunque a 4.720 m². Il rilievo, eseguito con messa a disposizione da parte della _____ di alcuni capisaldi dei confini, forniva una superficie del lotto pari a 4.843,82 m² mentre la superficie catastale è di 4.950 m². Sentita la titolare della _____, _____ presente con l'avv. _____ nel corso del predetto sopralluogo, il vigneto per quanto riferito risulta dotato di impianto di irrigazione a goccia e assicurato contro grandine ed eventi meteorologici avversi. Il tipo di uva è Chardonnay B. A servizio dell'immobile dal lato strada di accesso posta a nord del lotto vi è anche una stazione meteo con telecamera (di cui ne vanno verificati condizioni e stato di funzionamento).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva (superficie catastale) di circa mq **4.950,00**

Il terreno risulta di forma piuttosto regolare quasi rettangolare ed orografia pianeggiante a quota 72 - 75 ca m s.l.m. della prima pedemontana

Tessitura prevalente medio impasto con rilevante presenza di ghiaie

Sistemi irrigui presenti impianto irrigazione artificiale a goccia

Colture arboree vigneto - vitigno con impianto di irrigazione a goccia

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il vigneto si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo ad uso vigneto	superficie esterna lorda (superficie catastale)	1,00	4.950,00	€ 9,80

Totale m2 4.950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate B.U.R. del 1.6.2022.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Fontanafredda (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bollettino Ufficiale della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia del 1.6.2022 Direzione centrale infrastrutture e territorio - Servizio lavori pubblici, infrastrutture di trasporto e comunicazione - Trieste Tabella dei valori agricoli medi, espressi in euro, validi per l'anno 2022 rilevati dalle Commissioni per la determinazione delle indennità di esproprio, secondo i criteri dell'art.41 del DPR 8.6.2001, n.327. Regione agraria n.10 PN, comprendente anche il comune di Fontanafredda, zona in cui ricade l'immobile de quo: € 87.000,00 - 98.000,00 ad ettaro rispettivamente quali valore minimo e massimo per Vigneto strutturato e Vigneto DOC strutturato.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha): € 87.000,00 - 98.000,00 ad ettaro;

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e/o agenzie immobiliari locali. Nell'assunzione va ricordato che, per quanto nella scheda delle superfici vitate e di quanto riferito dalla Società Twig S.S., che il vigneto è DOC, assicurato e con varietà Chardonnay B. Per tale motivo, sentiti anche operatori di settore, si ritiene congrua un'assunzione di 98.000,00 €/ha.

8.2 Valutazione corpi:

A - terreno agricolo coltivato a vigneto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo ad uso vigneto	4.950,00	€ 9,80	€ 48.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.510,00
Valore corpo			€ 48.510,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo coltivato a vigneto	agricolo	4.950,00	€ 48.510,00	€ 48.510,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.276,50
 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: € 41.233,50

Data generazione:
12-01-2023 18:01:46

L'Esperto alla stima
Ing. Paolo Savoia