
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di tipo
economico con pertinenze e
terreno

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
E-mail: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it





Lotto 1 - Comune di Castelnovo Del Friuli (PN) Località Oltrerugo n°15 – Veduta generale del compendio pignorato: part. 452 graffata con part. 950 (abitazione, deposito e manufatti esterni indicati da frecce gialle) e part. 949 terreno (indicato da freccia arancio).

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 14, particella 452 graffata con 950, indirizzo Località Oltrerugo n°15, piano S2-S1-T-1-2, Comune Castelnovo del Friuli (PN), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 218 m² escluse aree scoperte, rendita € 320,20,

Comune Castelnovo del Friuli (PN), foglio 14, particella 452, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 110 m²,

Comune Castelnovo del Friuli (PN), foglio 14, particella 950, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 275 m²

Corpo: B - Terreno part. 949

Categoria: Terreno - Prato arborato

Dati Catastali: Comune Castelnovo del Friuli (PN), foglio 14, particella 949, qualità Prato Arborato, classe 3, superficie catastale 300 m², reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,39.



2. Possesso

Bene: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2019 per l'importo di euro 3.120,00 annuali, con cadenza mensile. registrato a Maniago (PN) il 12/03/2019 al n.1982 serie 3T. Tipologia contratto: Legge 09/12/1998 n.431, art.2, comma 3, scadenza 09/03/2022 (v. allegato n. 11).

Corpo: B - Terreno part. 949

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno part. 949

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - Terreno part. 949

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Comproprietari: Nessuno



Corpo: B - Terreno part. 949

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Misure Penali: Non risulta

Corpo: B - Terreno part. 949

Misure Penali: Non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreno part. 949

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Abitazione e terreno in Località Oltrerugo n°15 - Castelnovo Del Friuli (PN)

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con pertinenze e terreno

Prezzo da occupato: € 53.000,00



Identificato al Catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

foglio 14, particella 452 graffata con 950, indirizzo Località Oltrerugo n°15, piano S2-S1-T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 218 m² escluse aree scoperte, rendita € 320,20.

Derivante da:

Castelnovo del Friuli (PN) foglio 14 particella 452 graffato con particella 950 - fabbricato:

- COSTITUZIONE del 21/02/2008 protocollo n. PN0043132 in atti dal 21/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 304.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2008 Repertorio n. 65064 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4362.1/2008);
- AMPLIAMENTO del 16/12/2008 protocollo n. PN0279581 in atti dal 16/12/2008 AMPLIAMENTO (n. 8319.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2009 protocollo n. PN0268387 in atti dal 16/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10337.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 protocollo n. PN0240619 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65938.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Confini: Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 452 confina con le particelle 1047, 919, strada interna, del foglio 14.

Lotto 1: la particella 950 da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 919, 142, 141, 949, 1048, 451 del foglio 14.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune di Castelnovo del Friuli (PN), foglio 14, particella 452, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 110 m².

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/1994 protocollo n. 17279 in atti dal 24/01/2002 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 401 n. 21 del 03/02/1995 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 1031.1/1995);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/05/2001 protocollo n. 187913 in atti dal 07/11/2001 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 450 n. 22 del 25/10/2001 SUCC. IN MORTE DI NOVELLI MARIA (n. 184065.1/2001);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2004 Repertorio n.: 47436 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 952.1/2004);
- SCRITTURA PRIVATA del 21/01/2004 protocollo n. PN0016673 Voltura in atti dal 12/02/2004 Repertorio n.: 47436 Rogante: NOTAIO GANDOLFI Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 114 del 26/01/2004 COMPRAVENDITA (n. 286.1/2004);



- Tipo mappale del 30/01/2008 protocollo n. PN0022766 in atti dal 30/01/2008 (n. 22766.1/2008); - FRAZIONAMENTO del 02/11/2018 protocollo n. PN0091284 in atti dal 02/11/2018 presentato il 02/11/2018 (n. 91284.1/2018).

Confini: Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 452 confina con le particelle 1047, 919, strada interna, del foglio 14.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune di Castelnovo del Friuli (PN), foglio 14, particella 950, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 275 m².

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/1994 protocollo n. 17279 in atti dal 24/01/2002 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 401 n. 21 del 03/02/1995 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 1031.1/1995);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/05/2001 protocollo n. 187913 in atti dal 07/11/2001 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 450 n. 22 del 25/10/2001 SUCC. IN MORTE DI NOVELLI MARIA (n. 184065.1/2001);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2004 Repertorio n.: 47436 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 952.1/2004);
- SCRITTURA PRIVATA del 21/01/2004 protocollo n. PN0016673 Voltura in atti dal 12/02/2004 Repertorio n.: 47436 Rogante: NOT. GANDOLFI Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 114 del 26/01/2004 COMPRAVENDITA (n. 286.1/2004);
- FRAZIONAMENTO del 30/01/2008 protocollo n. PN0022766 in atti dal 30/01/2008 Registrazione: (n. 22766.1/2008);
- Tabella di variazione del 30/01/2008 protocollo n. PN0022766 in atti dal 30/01/2008 (n. 22766.1/2008);
- Tipo mappale del 30/01/2008 protocollo n. PN0022766 in atti dal 30/01/2008 (n. 22766.1/2008);
- Tabella di variazione del 07/10/2008 protocollo n. PN0209601 in atti dal 07/10/2008 (n. 209601.1/2008);
- Tipo mappale del 07/10/2008 protocollo n. PN0209601 in atti dal 07/10/2008 (n. 209601.1/2008).

Confini: Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 950 confina con le particelle 919, 142, 141, 949, 1048, 451 del foglio 14.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Terreno part. 949.

sito in Località Oltrerugo n°15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]



Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune di Castelnovo del Friuli (PN), foglio 14, particella 949, qualità Prato Arborato, classe 3, superficie catastale 300 m², reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,39.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/1994 protocollo n. 17279 in atti dal 24/01/2002 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 401 n. 21 del 03/02/1995 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 1031.1/1995);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/05/2001 protocollo n. 187913 in atti dal 07/11/2001 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 450 n. 22 del 25/10/2001 SUCC. IN MORTE DI NOVELLI MARIA (n. 184065.1/2001);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2004 Repertorio n.: 47436 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 952.1/2004);
- SCRITTURA PRIVATA del 21/01/2004 protocollo n. PN0016673 Voltura in atti dal 12/02/2004 Repertorio n.: 47436 Rogante: NOT. GANDOLFI Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 114 del 26/01/2004 COMPRAVENDITA (n. 286.1/2004);
- FRAZIONAMENTO del 30/01/2008 protocollo n. PN0022766 in atti dal 30/01/2008 Registrazione: (n. 22766.1/2008);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2008 Repertorio n. 65064 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4362.1/2008).

Confini: Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 949 confina con le particelle 950, 141, 1048 del foglio 14.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, forestali e zootecniche

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo

Attrazioni paesaggistiche: fonte Toff, torbiera di Sequals.

Attrazioni storiche: torre campanaria ex Castello, chiesetta di Colle Monaco

Principali collegamenti pubblici: non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Castelnovo Del Friuli (PN), Località Oltrerugo n°15

Occupata da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2019 per l'importo di euro 3.120,00 annuali, con cadenza mensile, registrato a Maniago (PN) il 12/03/2019 ai nn.1982 serie 3T. Tipologia contratto: Legge 09/12/1998 n.431, art.2, comma 3, scadenza 09/03/2022.



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

Note: Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, dal 10/03/2019 al 09/03/2022, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sulle stesse opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Per ulteriori dettagli v. Allegato n°11-AGEDP-PN_100373_2021_762_All1 contratto affitto

**Identificativo corpo: B - Terreno part. 949
sito in Castelnovo Del Friuli (PN), Località Oltrerugo n°15
Libero**

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di dott.ssa Gandolfi Annalisa notaio in Spilimbergo (PN) in data 08/04/2008 ai nn. 65065/16187, registrato a Maniago in data 15/04/2008 al n. 913/1T, iscritto a Pordenone in data 17/04/2008 ai nn. 6355/1150. Importo ipoteca: € 160.000,00. Importo capitale: € 83.577,92.

Note: Debitore non datore: [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Pordenone in data 12/10/2010 al n. 3251, iscritto a Pordenone in data 13/10/2010 ai nn. 15410/3075. Importo ipoteca: € 200.000,00. Importo capitale: € 162.037,69.

Note: Annotamento del 13.03.2019 – Restrizione di beni (non pertinente) R.G. n. 3978 - R.P. n. 449.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Pordenone in data 04/03/2021 al n. 324, trascritto a Pordenone in data 13/04/2021 ai nn. 5665/4131.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di dott.ssa Gandolfi Annalisa notaio in Spilimbergo (PN) in data 08/04/2008 ai nn. 65065/16187, registrato a Maniago in data 15/04/2008 al n. 913/1T, iscritto a Pordenone in data 17/04/2008 ai nn. 6355/1150. Importo ipoteca: € 160.000,00. Importo capitale: € 83.577,92.

Note: Debitore non datore: [REDACTED]



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/10/2010 al n. 3251, iscritto a Pordenone in data 13/10/2010 ai nn. 15410/3075. Importo ipoteca: € 200.000,00. Importo capitale: € 162.037,69. Note: Annotamento del 13.03.2019 – Restrizione di beni (non pertinente) R.G. n. 3978 - R.P. n. 449.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Pordenone in data 04/03/2021 al n. 324, trascritto a Pordenone in data 13/04/2021 ai nn. 5665/4131.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno part. 949

Nota: In base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 09/03/2022, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani sito in Castelnovo Del Friuli (PN), Località Oltrerugo n°15

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Vista la dichiarazione riportata nel contratto di affitto (allegato n. 11), è stata richiesta a INSIEL S.p.A., copia dell'APE e della ricevuta di deposito afferente all'immobile sito in Comune di Castelnovo del Friuli (PN), Località Oltrerugo n°15, identificato a Catasto Fabbricati con la particella 452 graffata 950 del foglio 14. INSIEL S.p.A. Divisione Pubblica Amministrazione Digitale – Servizi e Sistemi per Ambiente, Territorio e Agricoltura – Assistenza e Consulenza Trasversale – APE, ha verificato se vi fosse la presenza di tali documenti nel catasto regionale degli APE, senza però trovare alcun riscontro (v. allegato n°23).

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

Avvertenze ulteriori:

Atto di asservimento:

In base a quanto riportato nell'art. 11 dell'atto di compravendita del 08/04/2008-rep.65064 – racc. 16186 a rogito Notaio dott.ssa Gandolfi Annalisa di Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone il 17.04.2008 ai nn. 6353 R.G. e 4362 R.P., esiste di fatto servitù attiva di passaggio a carico della particella 919 del foglio 14 per accedere al proprio impianto del gas. (V. Allegato n°10).

Identificativo corpo: B - Terreno part. 949

sito in Castelnovo Del Friuli (PN), Località Oltrerugo n°15

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio** fino al **06/08/1994**, in forza di atto di divisione - a rogito di Dott. Simon Pietro Cargnelli, Notaio in Maniago, in data 25/09/1957, trascritto in data 23/10/1957, ai nn. 19901/18603.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **proprietari ante ventennio** fino al **28/05/2001**, in forza di denuncia di successione, registrata a Maniago, in data 03/02/1995, ai nn. Vol.401 n.21, trascritta a Pordenone, in data 17/01/1996, ai nn. 738/609.

Note: Atto di accettazione tacita di eredità dell'08.04.2008 a rogito della Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), Rep. 65064/16186 e trascritto il 17.04.2008 ai nn. 6351 rg. e 4360 rp. in morte [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **21/01/2004**, in forza di denuncia di successione, registrata a Maniago, in data 25/10/2001, ai nn. Vol.450 n.22, trascritta a Pordenone, in data 19/08/2002, ai nn. 14357/10312.

Note: Atto di accettazione tacita di eredità dell'08.04.2008 a rogito della Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), Rep. 65064/16186 e trascritto il 17.04.2008 ai nn. 6352 rg. e 4361 rp. in morte avvenuta [REDACTED]
[REDACTED] la quota pari a 5/18 della piena proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 21/01/2004 al 08/04/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), in data 21/01/2004, ai nn. 47436/9716, registrato a Maniago, in data 26/01/2004, al n. 114, trascritto a Pordenone, in data 27/01/2004, ai nn. 1396/952.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 08/04/2008 ad oggi** (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), in data 08/04/2008, ai nn. 65064/16186, trascritto a Pordenone, in data 17/04/2008, ai nn. 6353/4362.
Note: V. Allegato n°10-Atto compravendita 08-04-2008-rep.65064.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio** fino al **06/08/1994**, in forza di atto di divisione - a rogito di Dott. Simon Pietro Cargnelli, Notaio in Maniago, in data 25/09/1957, trascritto in data 23/10/1957, ai nn. 19901/18603.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **proprietari ante ventennio** fino al **28/05/2001**, in forza di denuncia di successione, registrata a Maniago, in data 03/02/1995, ai nn. Vol.401 n.21, trascritta a Pordenone, in data 17/01/1996, ai nn. 738/609.

Note: Atto di accettazione tacita di eredità dell'08.04.2008 a rogito della Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), Rep. 65064/16186 e trascritto il 17.04.2008 ai nn. 6351 rg. e 4360 rp. in morte [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **dal 28/05/2001 al 21/01/2004**, in forza di denuncia di successione, registrata a Maniago, in data 25/10/2001, ai nn. Vol.450 n.22, trascritta a Pordenone, in data 19/08/2002, ai nn. 14357/10312.

Note: Atto di accettazione tacita di eredità dell'08.04.2008 a rogito della Dott.ssa Gandolfi Annalisa



sa Notaio in Spilimbergo (PN), Rep. 65064/16186 e trascritto il 17.04.2008 ai nn. 6352 rg. e 4361 rp. in morte avvenuta [REDACTED]
[REDACTED] la quota pari a 5/18 della piena proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/01/2004 al 08/04/2008, in forza di atto di compravendita a rogito di Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), in data 21/01/2004, ai nn. 47436/9716, registrato a Maniago, in data 26/01/2004, ai nn. 114, trascritto a Pordenone, in data 27/01/2004, ai nn. 1396/952.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita a rogito di Dott.ssa Gandolfi Annalisa Notaio in Spilimbergo (PN), in data 08/04/2008, ai nn. 65064/16186, trascritto a Pordenone, in data 17/04/2008, ai nn. 6353/4362.
Note: V. Allegato n°10-Atto compravendita 08-04-2008-rep.65064.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno part. 949

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Località Oltrerugo n°15

Numero pratica: 83-1978

Intestazione: Comune di Castelnovo del Friuli

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Concessione edilizia

Rilascio in data 21/12/1978 al n. di prot. 2471

NOTE: V. Allegato n°12-Conc edilizia prot 2471 del 21-12-1978. La concessione edilizia succitata si riferisce alle particelle ex 453 ed ex 454 (ora particella 950).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Località Oltrerugo n°15

Numero pratica: 83-1978

Intestazione: Comune di Castelnovo del Friuli

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: Riparazione della civile abitazione L.R. 30/77

Oggetto: Autorizzazione di abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/01/1983

NOTE: V. Allegato n°13-Autorizzazione abitabilità 24-01-1983. L'autorizzazione di abitabilità succitata si riferisce alle particelle ex 453 ed ex 454 (ora particella 950).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancano gli elaborati di progetto relativi al deposito part. 452 e ai manufatti deposito con ripostiglio al piano interrato e tettoia, terrazza esterna e latrina.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria secondo le disposizioni ex art. 49-50 della L.R. 19/2019.



Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia in sanatoria, in base all'epoca di realizzazione delle opere.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani.

Conformità edilizia: terreno

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno part. 949

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 0380/Pres. del 30 ottobre 1998-variante n. 4 al PRGC approvata con D.P.G.R. n. 079 del 11.03.2008 e successive varianti approvate e adottate. V. Allegato n°9-CDU
Zona omogenea:	Fg. 14 mapp.le 452 ricade in Zona Omogenea B1 "Zona di antico impianto oggetto di ricostruzione". Fg. 14 mapp.le 950 ricade parte in Zona Omogenea E3 "Zona di interesse silvo zootecnico" (circa 62%) e parte in Zona Omogenea B1 "Zona di antico impianto oggetto di ricostruzione" (circa 38%)
Norme tecniche di attuazione:	Fg. 14 mapp.le 452 ricade in Zona Omogenea B1 "Zona di antico impianto oggetto di ricostruzione". Art.11.2 delle Norme Tecniche di Attuazione Zona B1 - di antico impianto oggetto di ricostruzione Obiettivi: Saturazione e completamento con caratteri omogenei all'edilizia storica. Strategia: Interventi di rinnovamento e completamento del territorio edilizio esistente in sintonia con gli obiettivi di cui sopra. Sono le aree corrispondenti ai nuclei di antico impianto, ora caratterizzati da un alto grado di trasformazione edilizia o da completa ricostruzione. Gli interventi attueranno il piano rispettando gli allineamenti preesistenti.



Nei lotti liberi ed interclusi si dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti sui lati prospicienti il fronte strada sia in pianta che in alzato.

USI CONSENTITI:

- residenziale (quota min. 60%)
- artigianale di servizio
- alberghiera e ricreativo complementare
- direzionale (quota max 40%)
- commerciale al minuto
- opera pubblica
- opera di interesse pubblico

INTERVENTI CONSENTITI:

- restauro
- conservazione tipologica
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione.

Tutti gli interventi devono attenersi ai seguenti criteri generali nelle finiture e tecniche costruttive:

Facciate

Rivestimento consentito intonaco e/o in sasso faccia a vista a corsi come l'edilizia storica (no opus incertum o altro)

Intervento Sulla Copertura

Copertura a falde inclinate (pendenza non superiore a 35% non inferiore a 25%), manto di copertura in coppi in cotto

Altri Elementi Esterni

Serramenti in legno (trattamento naturale o con impregnanti scuri), altri elementi in legno o a parete piena intonacata

Recinzioni

A parete piena in sasso o intonacate e/o in legno, trattamento naturale o con impregnante scuro.

Qualora il serramento non sia provvisto di scuretto esterno per l'oscuramento sono ammessi tipi di serramento non in legno purché al filo del muro interno, scuri e opachi nel trattamento superficiale. Su tali soluzioni adeguatamente documentate la commissione edilizia dovrà esprimere specifico assenso.

INDICI E PARAMETRI

Per comprovate esigenze igieniche e funzionali sono consentiti in deroga ai rapporti di edificabilità vigenti, ampliamenti sino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum.

I progetti edilizi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) If mc/mq 1,2 per ampliamenti (in fase di restauro o ristrutturazione è ammesso il recupe-



ro della volumetria esistente anche se è superato l'indice volumetrico consentito;

2) Per nuova costruzione superficie minima del lotto di mq 500;

3) l'altezza di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di antico impianto e pregio ambientale;

4) gli ampliamenti una tantum di regola dovranno essere accorpati al corpo principale in modo da non alterare la lettura filologica dell'impianto. Ove questo non potesse essere realizzabile sarà consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del C.C. e sempre rispettando le caratteristiche di omogeneità con l'intorno;

5) Distanza dalla strada m 6,00 Nel caso di allineamenti precostituiti l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini.

6) Distanza dai confini (minima) m 5,00

7) Distanza tra edifici (situati in lotti distinti): in caso di nuovi edifici con pareti finestrate la distanza minima assoluta fra tali pareti e le pareti degli edifici antistanti deve essere di m 10,00. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel caso di case a schiera o abbinata (in tal caso possono essere utilizzati lotti con superficie inferiore a quella consentita).

Nell'area indicata con * sono consentiti solo interventi sull'edificato esistente escludendo ampliamenti e nuova edificazione, inoltre il piano terra non può essere destinato a residenza stabile.

Fig. 14 mapp.le 950 ricade parte in Zona Omogenea E3 "Zona di interesse silvo zootecnico" (circa 62%) e parte in Zona Omogenea B1 "Zona di antico impianto oggetto di ricostruzione" (circa 38%)

Art.14.3 delle Norme Tecniche di Attuazione Zona E3 - di interesse silvo-zootecnico

Obiettivi: Conduzione del bosco e valorizzazione delle colture specializzate nelle parti meno acclivi.

Strategia: Incentivare gli interventi di manutenzione del bosco e di insediamento di colture agricole specializzate.

E' la parte del territorio compresa tra le aree edificate e le aree boscate e comprende anche gli ambiti dove la presenza del bosco si alterna alle aree destinate a prato.

In tali ambiti prevalentemente destinati alle



attività silvo-pastorali, ad eccezione degli ambiti come evidenziato negli elaborati grafici (Tav. P3) nei quali, per fenomeni di esondazione e ristagno d'acqua, e per fenomeni franosi e di instabilità geomorfologica, è posto il vincolo della inedificabilità, ogni intervento trasformativo dovrà tenere conto dell'equilibrio idrogeologico degli stessi.

In questa zona devono essere favoriti tutti gli interventi per colture specializzate quali viticoltura, frutteto, orticoltura, floricoltura e piccoli allevamenti non a carattere industriale.

Per tutti gli interventi per i motivi di instabilità morfologica che caratterizza questi ambiti si escludono opere di terrazzamento.

E' consentito l'intervento di trasformazione territoriale e/o edilizia ad imprenditori agricoli, persone fisiche e/o giuridiche in base alle seguenti modalità:

a) interventi di trasformazione territoriale non sostanziali;

b) interventi di trasformazione territoriale rilevanti.

Per gli edifici esistenti, non è concesso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale ad eccezione degli ambiti già in possesso delle opere di prima urbanizzazione.

Prescrizione introdotta dal Decr. N. ALP.11/1883/SIC-280 della Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici.

Per gli edifici residenziali esistenti, per comprovate esigenze igieniche e/o funzionali sono consentiti ampliamenti sino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non ad uso agricolo. A tale destinazione tali manufatti si intendono definitivamente vincolati. Ogni intervento edilizio che si configuri come ampliamento e/o nuova costruzione dovrà attenersi alle seguenti modalità costruttive:

Facciate

Rivestimento consentito intonaco, in sasso faccia a vista a corsi come l'edilizia storica (no opus incertum o altro); legno (trattamento naturale o con impregnati scuri)

Intervento Sulla Copertura

Copertura a falde inclinate (pendenza non superiore a 35% non inferiore a 25%), manto di copertura in coppi in cotto o legno

Altri Elementi Di Finitura Esterni

Serramenti in legno (trattamento naturale o con impregnanti scuri), altri elementi in legno o a parete piena intonacata



	<p>Recinzioni Interamente in legno; eventualmente in legno i montanti con interposta rete metallica (no muratura o altro). Qualora il serramento non sia provvisto di scuretto esterno per l'oscuramento sono ammessi tipi di serramento non in legno purché al filo del muro interno, scuri e opachi nel trattamento superficiale. Su tali soluzioni adeguatamente documentate la commissione edilizia dovrà esprimere specifico assenso.</p> <p>Strumenti -Per gli interventi di cui alla lettera a) il P.R.G.C. è direttamente attuativo, consente cioè con gli strumenti del Permesso di costruire, SCIA, DIA, edilizia libera, (idoneo titolo abilitativo), nei limiti delle risposdenze pertinenti le trasformazioni di cui sopra. -Per gli interventi di cui alla lettera b) il P.R.G.C. prevede l'attuazione indiretta a mezzo di formazione preventiva di un P.R.P.C. definito "Piano Aziendale Agricolo" il quale dovrà palezare la valenza agricola ambientale delle opere proposte e la loro collocazione nell'ambito del piano aziendale agricolo.</p> <p>INDICI E PARAMETRI: (La proprietà fondiaria può essere computata sommando proprietà non adiacenti dell'Imprenditore)</p> <p>1) Lotto minimo di intervento mq 3.000 2) Indice fondiario aziendale massimo mc/mc 0,01 L'Indice di fabbricabilità fondiaria e aziendale è calcolato sulla sommatoria delle superfici di proprietà o altrimenti vincolate specificatamente a questo scopo dall'Imprenditore Agricolo, nel Comune per la quota minima dell'80%, nei Comuni limitrofi (zone E4, E5, E6) per la quota massima del 20%.</p> <p>3) Altezza massima dei fabbricati m 6,00 4) Distanza dai confini (minima) m 5,00 Per la presenza nel territorio comunale di aree soggette ad amplificazione dell'effetto sismico (studio della V Comunità Montana del Friuli Venezia Giulia - Meduno) l'Amministrazione Comunale può richiedere in sede di rilascio di Permesso di costruire, puntuali indagini geologico-tecniche. Causa la natura morfologica del suolo le nuove forme di utilizzazione delle aree acclivi non dovranno alterare la situazione geostatica dei versanti.</p>
--	---



	<p>Art.11.2 delle Norme Tecniche di Attuazione Zona B1 - di antico impianto oggetto di ricostruzione</p> <p>Obiettivi: Saturazione e completamento con caratteri omogenei all'edilizia storica.</p> <p>Strategia: Interventi di rinnovamento e completamento del territorio edilizio esistente in sintonia con gli obiettivi di cui sopra.</p> <p>Sono le aree corrispondenti ai nuclei di antico impianto, ora caratterizzati da un alto grado di trasformazione edilizia o da completa ricostruzione.</p> <p>Gli interventi attueranno il piano rispettando gli allineamenti preesistenti.</p> <p>Nei lotti liberi ed interclusi si dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti sui lati prospicienti il fronte strada sia in pianta che in alzato.</p> <p>USI CONSENTITI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale (quota min. 60%) - artigianale di servizio - alberghiera e ricreativo complementare - direzionale (quota max 40%) - commerciale al minuto - opera pubblica - opera di interesse pubblico <p>INTERVENTI CONSENTITI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauro - conservazione tipologica - risanamento conservativo - ristrutturazione - ampliamento - nuova costruzione. <p>Tutti gli interventi devono attenersi ai seguenti criteri generali nelle finiture e tecniche costruttive:</p> <p>Facciate</p> <p>Rivestimento consentito intonaco e/o in sasso faccia a vista a corsi come l'edilizia storica (no opus incertum o altro)</p> <p>Intervento Sulla Copertura</p> <p>Copertura a falde inclinate (pendenza non superiore a 35% non inferiore a 25%), manto di copertura in coppi in cotto</p> <p>Altri Elementi Esterni</p> <p>Serramenti in legno (trattamento naturale o con impregnanti scuri), altri elementi in legno o a parete piena intonacata</p> <p>Recinzioni</p> <p>A parete piena in sasso o intonacate e/o in legno, trattamento naturale o con impregnante scuro. Qualora il serramento non sia provvisto di scuretto esterno per l'oscuramento sono ammessi tipi di serramento non in legno pur-</p>
--	---



	<p>ché al filo del muro interno, scuri e opachi nel trattamento superficiale. Su tali soluzioni adeguatamente documentate la commissione edilizia dovrà esprimere specifico assenso.</p> <p>INDICI E PARAMETRI</p> <p>Per comprovate esigenze igieniche e funzionali sono consentiti in deroga ai rapporti di edificabilità vigenti, ampliamenti sino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum.</p> <p>I progetti edilizi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) If mc/mq 1,2 per ampliamenti (in fase di restauro o ristrutturazione è ammesso il recupero della volumetria esistente anche se è superato l'indice volumetrico consentito; 2) Per nuova costruzione superficie minima del lotto di mq 500; 3) l'altezza di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di antico impianto e pregio ambientale; 4) gli ampliamenti una tantum di regola dovranno essere accorpati al corpo principale in modo da non alterare la lettura filologica dell'impianto. Ove questo non potesse essere realizzabile sarà consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del C.C. e sempre rispettando le caratteristiche di omogeneità con l'intorno; 5) Distanza dalla strada m 6,00 <p>Nel caso di allineamenti precostituiti l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6) Distanza dai confini (minima) m 5,00 7) Distanza tra edifici (situati in lotti distinti): in caso di nuovi edifici con pareti finestrate la distanza minima assoluta fra tali pareti e le pareti degli edifici antistanti deve essere di m 10,00. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel caso di case a schiera o abbinata (in tal caso possono essere utilizzati lotti con superficie inferiore a quella consentita). <p>Nell'area indicata con * sono consentiti solo interventi sull'edificato esistente escludendo ampliamenti e nuova edificazione, inoltre il piano terra non può essere destinato a residenza stabile.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 0380/Pres. del 30 ottobre 1998-variante n. 4 al PRGC approvata con D.P.G.R. n. 079 del 11.03.2008 e successive varianti approvate ed adottate. V. Allegato n°9-CDU.
Zona omogenea:	Fg. 14 mapp.le 949 ricade in Zona Omogenea E3 "Zona di interesse silvo zootecnico".
Norme tecniche di attuazione:	<p>Fg. 14 mapp.le 949 ricade in Zona Omogenea E3 "Zona di interesse silvo zootecnico".</p> <p>Art.14.3 delle Norme Tecniche di Attuazione Zona E3 - di interesse silvo-zootecnico</p> <p>Obiettivi: Conduzione del bosco e valorizzazione delle colture specializzate nelle parti meno acclivi</p> <p>Strategia: Incentivare gli interventi di manutenzione del bosco e di insediamento di colture agricole specializzate.</p> <p>E' la parte del territorio compresa tra le aree edificate e le aree boscate e comprende anche gli ambiti dove la presenza del bosco si alterna alle aree destinate a prato.</p> <p>In tali ambiti prevalentemente destinati alle attività silvo-pastorali, ad eccezione degli ambiti come evidenziato negli elaborati grafici (Tav. P3) nei quali, per fenomeni di esondazione e ristagno d'acqua, e per fenomeni franosi e di instabilità geomorfologica, è posto il vincolo della inedificabilità, ogni intervento trasformativo dovrà tenere conto dell'equilibrio idrogeologico degli stessi.</p> <p>In questa zona devono essere favoriti tutti gli interventi per colture specializzate quali viticoltura, frutteto, orticoltura, floricoltura e piccoli allevamenti non a carattere industriale.</p> <p>Per tutti gli interventi per i motivi di instabilità morfologica che caratterizza questi ambiti si escludono opere di terrazzamento.</p> <p>E' consentito l'intervento di trasformazione territoriale e/o edilizia ad imprenditori agricoli, persone fisiche e/o giuridiche in base alle seguenti modalità:</p> <p>a) interventi di trasformazione territoriale non</p>



	<p>sostanziali;</p> <p>b) interventi di trasformazione territoriale rilevanti.</p> <p>Per gli edifici esistenti, non è concesso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale ad eccezione degli ambiti già in possesso delle opere di prima urbanizzazione.</p> <p>Prescrizione introdotta dal Decr. N. ALP.11/1883/SIC-280 della Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti, per comprovate esigenze igieniche e/o funzionali sono consentiti ampliamenti sino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non ad uso agricolo. A tale destinazione tali manufatti si intendono definitivamente vincolati. Ogni intervento edilizio che si configuri come ampliamento e/o nuova costruzione dovrà attenersi alle seguenti modalità costruttive:</p> <p>Facciate</p> <p>Rivestimento consentito intonaco, in sasso faccia a vista a corsi come l'edilizia storica (no opus incertum o altro); legno (trattamento naturale o con impregnati scuri)</p> <p>Intervento Sulla Copertura</p> <p>Copertura a falde inclinate (pendenza non superiore a 35% non inferiore a 25%), manto di copertura in coppi in cotto o legno</p> <p>Altri Elementi Di Finitura Esterni</p> <p>Serramenti in legno (trattamento naturale o con impregnanti scuri), altri elementi in legno o a parete piena intonacata</p> <p>Recinzioni</p> <p>Interamente in legno; eventualmente in legno i montanti con interposta rete metallica (no muratura o altro).</p> <p>Qualora il serramento non sia provvisto di scuretto esterno per l'oscuramento sono ammessi tipi di serramento non in legno purchè al filo del muro interno, scuri e opachi nel trattamento superficiale. Su tali soluzioni adeguatamente documentate la commissione edilizia dovrà esprimere specifico assenso.</p> <p>Strumenti</p> <p>-Per gli interventi di cui alla lettera a) il P.R.G.C. è direttamente attuativo, consente cioè con gli strumenti del Permesso di costruire, SCIA, DIA, edilizia libera, (idoneo titolo abilitativo), nei limiti delle risposdenze pertinenti le trasformazioni di cui sopra.</p> <p>-Per gli interventi di cui alla lettera b) il P.R.G.C. prevede l'attuazione indiretta a mezzo di for-</p>
--	---



	<p>mazione preventiva di un P.R.P.C. definito "Piano Aziendale Agricolo" il quale dovrà pale- sare la valenza agricola ambientale delle opere proposte e la loro collocazione nell'ambito del piano aziendale agricolo.</p> <p>INDICI E PARAMETRI: (La proprietà fondiaria può essere computata sommando proprietà non adiacenti dell'Imprenditore)</p> <p>1) Lotto minimo di intervento mq 3.000 2) Indice fondiario aziendale massimo mc/mc 0,01 L'Indice di fabbricabilità fondiaria e azien- dale è calcolato sulla sommatoria delle superfi- ci di proprietà o altrimenti vincolate specifica- tamente a questo scopo dall'Imprenditore Agricolo, nel Comune per la quota minima dell'80%, nei Comuni limitrofi (zone E4, E5, E6) per la quota massima del 20%. 3) Altezza massima dei fabbricati m 6,00 4) Distanza dai confini (minima) m 5,00 Per la presenza nel territorio comunale di aree sog- gette ad amplificazione dell'effetto sismico (studio della V Comunità Montana del Friuli Venezia Giulia - Meduno) l'Amministrazione Comunale può richiedere in sede di rilascio di Permesso di costruire, puntuali indagini geolo- gico-tecniche. Causa la natura morfologica del suolo le nuove forme di utilizzazione delle aree acclivi non do- vranno alterare la situazione geostatica dei versanti.</p>
--	--

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno part. 949

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani

Il compendio pignorato, sito in Comune di Castelnovo del Friuli (PN) è costituito da un fabbricato principale, da alcuni fabbricati pertinenziali e da un terreno. I fabbricati sono identificato in Catasto dalla particella n. 950 graffata con la n. 452 del foglio 14, il limitrofo terreno di limitata estensione, è individuato dalla parti- cella 949 del medesimo foglio.

L'accesso ai fabbricati avviene agevolmente dalla strada comunale asfaltata in Località Oltrerugo in Comune di Castelnovo del Friuli (PN), e da qui all'area comune interna alla via principale posta a servizio dei fabbri- cati ivi presenti, parte dei quali risultano adiacenti.

Secondo quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, esiste contratto di affitto registrato, riferito alla particella 452, la quale però a Catasto Fabbricati risulta graffata anche con la particella 950, di Categoria A/3. Le due particelle, sotto il profilo catastale formano un unico compendio immobiliare, costi- tuito da un deposito, situato in area separata recintata, e dalla vicina abitazione, posta in linea con immobili di altrui proprietà, ma con propria area di pertinenza. Al momento del sopralluogo del 28/01/2022, l'abitazione pignorata risultava occupata dall'affittuario sig. [REDACTED]

L'area scoperta esterna della proprietà pignorata, nella parte fronte strada, è delimitata da un muretto in cemento armato con sovrastante recinzione formata da paletti in ferro e da rete metallica. Tale recinzione



demarca un'area sopraelevata, in cui è presente un prato polifita; a lato sud si trova il fabbricato uso deposito, posto a livello del piano stradale con accesso dalla corte comune interna. Questo fabbricato presenta struttura di elevazione in blocchi di cemento, copertura piana latero cementizia in carente stato di manutenzione e parzialmente danneggiata.

Sull'area scoperta esterna di pertinenza del fabbricato uso abitazione, sono presenti alcuni manufatti, regolarmente accatastati. Il primo è un piccolo deposito attrezzi, posto su due livelli, uno dei quali al piano della corte comune e l'altro al piano inferiore. Questo fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio e copertura a singola falda, con travi in legno e manto di copertura in tegole delle Fornaci Vicenza.

In posizione sud ovest, a livello della corte comune si trova poi un terrazzo in cemento armato con parapetto metallico; scendendo per mezzo di un percorso pedonale e di una scalinata si accede a un piccolo manufatto in muratura con copertura piana, indicato in planimetria catastale come latrina, attualmente in stato di abbandono. Scendendo ancora e proseguendo più in basso in direzione sud, si giunge nel contiguo mappale 949. Si tratta di terreno, posto in pendenza tra altri limitrofi non oggetto della presente E.I., in parte investito a prato arborato in stato di abbandono, in parte invaso da rovi e arbusti spontanei. L'abitazione pignorata è posta su tre piani: terra, primo e secondo, oltre a un piano interrato adibito a cantina-deposito, raggiungibile da vano scala con accesso indipendente esterno all'abitazione. La parte abitata del fabbricato al piano terra è formata da ingresso, vano scale che porta ai piani superiori, ripostiglio, cucina e sala da pranzo. In entrambi i due piani superiori sono presenti, oltre al vano scale, un disimpegno, un bagno e due camere.

In base ai pochi documenti edilizi agli atti del Comune di Castelnovo del Friuli, l'abitazione è stata ristrutturata a seguito della Concessione edilizia n. 83 del 21/12/1978, con lavori ultimati in data 03/07/1981. Non vi è documentazione attestante la data di prima edificazione dei fabbricati, che nell'atto notarile è dichiarata antecedente al 01/09/1967. Secondo quanto indicato nelle tavole di progetto, gli interventi di sistemazione e ripristino hanno riguardato anche le fondazioni e le strutture portanti di elevazione, il tetto a due falde è realizzato con travi in legno, tavolato di abete e manto di copertura in coppi. Al momento del sopralluogo erano ben visibili alcune infiltrazioni d'acqua nel solaio, soprattutto in corrispondenza del bagno e del vano scale.

I serramenti sono per la maggior parte realizzati in legno a vetro singolo, con scuri a doppia anta nella parte est dell'edificio, mentre nel fronte ovest sono presenti tapparelle in PVC. Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro, le porte interne sono in legno tamburato e quella del seminterrato in ferro. I pavimenti sono prevalentemente realizzati con piastrelle in cotto, nelle camere al secondo piano sono in parquet di legno, in quelle del primo in parquet e laminato; al piano interrato i pavimenti sono in battuto di cemento. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, due stufe a pellet per il riscaldamento e boiler nei bagni, dei quali però non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento, né reperire i libretti di controllo e manutenzione. In occasione del sopralluogo l'esecutata ha consegnato copia del certificato di conformità dell'impianto elettrico del 28/02/2019 che si allega alla presente relazione di stima (v. allegato n°15). Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°9), il terreno mappale 949 del foglio 14 ricade in Zona Omogenea E3 "Zona di interesse silvo zootecnico", il mappale 452 ricade in Zona Omogenea B1 "Zona di antico impianto oggetto di ricostruzione", e il mappale 950 ricade parte in Zona Omogenea E3 "Zona di interesse silvo zootecnico" (circa 62%) e parte in Zona Omogenea B1 "Zona di antico impianto oggetto di ricostruzione" (circa 38%).

- V. Allegato n°1-Visura storica Castelnovo Del Friuli (PN)-fg 14 p.949
- V. Allegato n°2-Visura storica Castelnovo del Friuli (PN)-fg 14 p.452
- V. Allegato n°3-Visura storica Castelnovo del Friuli (PN)-fg 14 p.452-EU
- V. Allegato n°4-Visura storica Castelnovo del Friuli (PN)-fg 14 p.950
- V. Allegato n°5-Visura storica Castelnovo del Friuli (PN)-fg 14 p.950-EU
- V. Allegato n°6-Estratto mappa Castelnovo d.F. (PN)-fg 14-pp.452-949-950-perimetrato
- V. Allegato n°7-Planimetria p.452
- V. Allegato n°8-Planimetria p.950
- V. Allegato n°16 Verbale sopralluogo
- V. Allegati da n°17 a n°22 - Foto esterni ed interni



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **297**

E' posto al piano: S2-S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato con lavori ristrutturazione dal 1979 terminati il 03/07/1981

di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione part.950 PIANO TERRA	superficie reale lorda	1,00	65	€ 350,00
Abitazione part.950 PIANO PRIMO	superficie reale lorda	1,00	65	€ 350,00
Abitazione part.950 Terraz- zino 1°piano	superficie reale lorda	0,25	1	€ 350,00
Abitazione part.950 PIANO SECONDO	superficie reale lorda	1,00	65	€ 350,00
Abitazione part.950 PIANO SEMINTERRATO Cantina	superficie reale lorda	0,25	8,75	€ 350,00
Deposito esterno part.950 (posto su due piani)	superficie reale lorda	0,50	7,50	€ 350,00
Terrazza e latrina part.950	superficie reale lorda	0,25	5	€ 350,00
Deposito part. 452	superficie reale lorda	0,35	9,80	€ 350,00



Descrizione: di cui al punto **B - Terreno part. 949**

V. Descrizione compendio pignorato in Corpo A-Abitazione part.452 graffata con part. 950 e relativi Enti Urbani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **300,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno part.949	superficie catastale	1,00	300	€ 1,50
			300	

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; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo del Friuli (PN).



8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani. Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state operate detrazioni di complessivi € 15.000,00 per spese per costi di riparazione e manutenzione straordinaria dei fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione part.950 PIANO TERRA	superficie lorda	65	1	65	€ 350,00	€ 22.750,00	100%	€ 22.750,00
Abitazione part.950 PIANO PRIMO	superficie lorda	65	1	65	€ 350,00	€ 22.750,00	100%	€ 22.750,00
Abitazione part.950 Terrazzino 1° piano	superficie lorda	4	0,25	1	€ 350,00	€ 350,00	100%	€ 350,00
Abitazione part.950 PIANO SECONDO	superficie lorda	65	1	65	€ 350,00	€ 22.750,00	100%	€ 22.750,00
Abitazione part.950 PIANO SEMINTERRATO Cantina	superficie lorda	35	0,25	8,75	€ 350,00	€ 3.062,50	100%	€ 3.062,50
Deposito esterno part.950 (posto su due piani)	superficie lorda	15	0,5	7,5	€ 350,00	€ 2.625,00	100%	€ 2.625,00
Terrazza e latrina part.950	superficie lorda	20	0,25	5	€ 350,00	€ 1.750,00	100%	€ 1.750,00
Deposito part. 452	superficie lorda	28	0,35	9,8	€ 350,00	€ 3.430,00	100%	€ 3.430,00
Area scoperta part.950	sup esterna lorda					€ 7.603,75	100%	€ 7.603,75
Area scoperta part.452	sup esterna lorda					€ 343,00	100%	€ 343,00
Totale		297		227,05				€ 87.414,25

Detrazioni per spese di riparazione e manutenzione straordinaria dei fabbricati.

-€ 15.000,00

Valore totale Corpo A):

€ 72.414,25

B - Terreno part. 949.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 450,00.

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno part.949	superficie lorda	300	1,5	€ 450,00	100%	€ 450,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione part.452 graffata con part.950 e relativi Enti Urbani	Abitazione di tipo economico [A3]	297	€ 72.414,25	€ 72.414,25
B - Terreno part. 949	Terreno (Prato arborato)	300	€ 450,00	€ 450,00
Totale				€ 72.864,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 10.929,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.934,61

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 53.000,00

Allegati

- E.I.32-2021-Allegato n°1-Visura storica Castelnuovo Del Friuli (PN)-fg 14 p.949
- E.I.32-2021-Allegato n°2-Visura storica Castelnuovo del Friuli (PN)-fg 14 p.452
- E.I.32-2021-Allegato n°3-Visura storica Castelnuovo del Friuli (PN)-fg 14 p.452-EU
- E.I.32-2021-Allegato n°4-Visura storica Castelnuovo del Friuli (PN)-fg 14 p.950
- E.I.32-2021-Allegato n°5-Visura storica Castelnuovo del Friuli (PN)-fg 14 p.950-EU
- E.I.32-2021-Allegato n°6-Estratto mappa Castelnuovo d.F. (PN)-fg 14-pp.452-949-950-perimetrato
- E.I.32-2021-Allegato n°7-Planimetria p.452
- E.I.32-2021-Allegato n°8-Planimetria p.950
- E.I.32-2021-Allegato n°9-CDU
- E.I.32-2021-Allegato n°10-Atto compravendita 08-04-2008-rep.65064 –
- E.I.32-2021-Allegato n°11-AGEDP-PN_100373_2021_762_All1 contratto affitto
- E.I.32-2021-Allegato n°12-Conc edilizia prot 2471 del 21-12-1978
- E.I.32-2021-Allegato n°13-Autorizzazione abitabilità 24-01-1983
- E.I.32-2021-Allegato n°14-Certificato di stato libero - Polakova Martina
- E.I.32-2021-Allegato n°15-Dichiarazione conformità imp elettrico - 28-02-2019
- E.I.32-2021-Allegato n°16-Verbale sopralluogo
- E.I.32-2021-Allegato n°17-Fotografie Lotto 1 - Parte 1
- E.I.32-2021-Allegato n°18-Fotografie Lotto 1 - Parte 2
- E.I.32-2021-Allegato n°19-Fotografie Lotto 1 - Interni abitazione - piano terra
- E.I.32-2021-Allegato n°20-Fotografie Lotto 1 - Interni abitazione - piano primo
- E.I.32-2021-Allegato n°21-Fotografie Lotto 1 - Interni abitazione - piano secondo



E.I.32-2021-Allegato n°22-Fotografie Lotto 1 - Interni abitazione - piano interrato

E.I.32-2021-Allegato n°23-Richiesta copia APE e risposta INSIEL

Data generazione: 07-04-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

