

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 –**  
**Appartamento con Garage,**  
**Lott 002 –**  
**Terreni Agricoli**

**Esperto alla stima:** Geom Oscar Brisotto  
**Codice fiscale:** BRSSCR68M03G888N  
**Partita IVA:** 01624260939  
**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
**Telefono:** 0434738291  
**Fax:** 0434738291  
**Email:** oscar.brisotto@alice.it  
**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento con Gargae) è in zona semiperiferia, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni in linea. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione, è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, e dista circa 1.0 Km dal centro cittadino di Valvasone

**Lotto: 001** - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Sig. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1,

Foglio 29, particella 308, subalterno 2, scheda catastale PN0014741/2022, indirizzo VIA TRENTO n.1/A, piano 1 - Primo, Comune Valvasone Arzene, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 101,0, rendita € € 244,28

Quota e tipologia del diritto: 1/1,

Foglio 29, particella 771, scheda catastale PN140014743/2022, indirizzo VIA TRENTO n.1/A, piano Terra, comune Valvasone Arzene categoria C/6, classe 1, consistenza 24,0 superficie 24,0, rendita € 34,71

**Bene:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Descrizione zona:** La zona in cui insistono i terreni oggetto della presente, sono terreni agricoli situati nel Comune di Valvasone Arzene (PN). I Terreni sono costeggiati da una stradina a sfondo in ghiaia ed un in particolare ha una servitù di acquedotto sul lato più lungo dello stesso; in definitiva una zona prevalentemente adibita ad agricoltura

**Lotto: 002** - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1, sezione censuaria Valvasone Arzene, foglio 30, particella 156, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 5.150, reddito dominicale: € 62,50, reddito agrario: € € 38,57

Quota e tipologia del diritto: 1/1, sezione censuaria Valvasone Arzene, foglio 30, particella 157, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 3,84, reddito agrario: € € 2,40

Quota e tipologia del diritto: 1/1, sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AA, foglio 30, particella 158, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 187, reddito dominicale: € 2,27 reddito agrario: € 1,40

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AB, foglio 30, particella 158, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 103, reddito dominicale: € 1,28, reddito agrario: € 0,80

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene , foglio 30, particella 189, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 5.260, reddito dominicale: € 63,84, reddito agrario: € 39,39

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene , foglio 30, particella 190, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 4,46, reddito agrario: € 2,79

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AA , foglio 30, particella 265, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 98.0, reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,73

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AB, foglio 30, particella 265, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 172, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 1,33

## 2. Possesso

**Bene:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto: 001** - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] congiuntamente ai propri familiari , in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto: 002** - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82 E' vigente un contratto di locazione di affitto di fondo rustico n.6131 serie 3T registrato in data 03.09.2018 con scadenza il 10 Novembre 2038. Il canone di affitto veniva complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in € 10.000,00 (Euro Diecimila/00)

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

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

**Bene:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto: 002** - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 002 - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 002 - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 002 - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage

**Corpo:** Appartamento con Garage

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Bene:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 002 - Terreni Agricoli

**Corpo:** Terreni Agricoli

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Trento n.1/A - Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Appartamento con Garage

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Comune di Valvasone - Arzene (PN) - Valvasone (PN) - 33098

**Lotto:** 002 - Terreni Agricoli

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:**

## Premessa

Con ordinanza del 30 Dicembre 2021, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 18 Gennaio 2022 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

### AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Più in particolare, il perito si atterrà alle

seguenti istruzioni:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità

alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato

come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza@efisystem.it](mailto:assistenza@efisystem.it);
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;
- h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)."

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, ove si verificano le ipotesi di cui all'art.560, comma 6 del c.p.c. o nel caso in cui l'immobile pignorato non sia abitato dal debitore e dai suoi familiari;
- Avvisare se possibile, il debitore che, ai sensi dell'art. 560, comma 3 del c.p.c. continui ad abitare all'interno dell'immobile pignorato, dovrà rilasciare l'immobile stesso alla pronuncia del decreto di trasferimento;
- Avvisare il debitore, che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal Giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concordata delle parti, senza un previo provvedimento del g.e.; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.;
- Avvisare il debitore che, ove continui ad abitare all'interno dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560, comma 3 c.p.c., dovrà rilasciare l'immobile stesso alla pronuncia del decreto di trasferimento;
- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al

fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.

Beni in **Valvasone (PN)**  
Località/Frazione **Valvasone - Arzene (PN)**  
Via Trento n.1/A

### **Lotto: 001 - Appartamento con Garage**

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: Appartamento con Garage.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valvasone (PN) CAP: 33098 frazione:  
Valvasone - Arzene (PN) , Via Trento n.1/A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1,  
foglio 29, particella 308, subalterno 2, scheda catastale PN0014741/2022, indirizzo VIA TRENTO n.1/A, piano 1 - Primo , Comune Valvasone Arzene , categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 101,0, rendita € € 244,28

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificato

Note: Si precisa altresì, che con Legge Regionale n.20 gli immobili risultano essere trasferiti dal Comune di Valvasone al Comune di Valvasone Arzene Sezione di Valvasone

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1,  
foglio 29, particella 771, scheda catastale PN140014743/2022, indirizzo VIA TRENTO n.1/A, piano Terra, comune Valvasone Arzene , categoria C/6, classe 1, consistenza 24,0, superficie 24,0, rendita € 34,71

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificato

Note: Si precisa altresì, che con Legge Regionale n.20 gli immobili risultano essere trasferiti dal Comune di Valvasone al Comune di Valvasone Arzene Sezione di Valvasone

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comuni ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc. Queste porzioni, non soggette ad essere con planimetria catastale, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuati da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quale unità è comune. Nel caso di specie, bisogna aggiornare l'elaborato planimetrico, andando ad indicare i subalterni di riferimento alle porzioni di immobili in uso alle due unità immobiliari con dei numeri di riferimento e non delle lettere come indicato nel precedente elaborato grafico; Pertanto Non si dichiara la conformità Catastale.

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al piano primo con garage) è in zona semi-periferia, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni in linea. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione, è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, e dista circa 1.0 Km dal centro cittadino di Valvasone

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, che dista circa 20 km, oppure Portogruaro, che dista circa 27 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello di Valvasone. Via Castello. Valvasone Arzene, Torre Sbroiavacca, diroccata Villa Venier-Romano a Basiliano e dista circa 15,47 Km..

**Attrazioni storiche:** Vecchia Chiesa Parrocchiale, Chiesa di Santa Margherita di Arzene, Mulino Majoraff.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] congiuntamente ai propri familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Gerardi Gaspare con sede a Pordenone (PN) in data 13/08/2008 ai nn. 51577/18109; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone-Servizio di Pubblicità immobiliare in data 16/04/2008 ai nn. 6274/1128; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Dott. Luca Sioni con sede a San Vito al Tagliamento (PN) in data 15/12/2008 ai nn. 38477/10475; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/12/2008 ai nn. 20787/4022;

Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Gerardi Gaspare con sede a Pordenone (PN) in data 20/03/2014 ai nn. 62108/26395; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 01/04/2014 ai nn. 3780/503; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Gerardi Gaspare con sede a Pordenone (PN) in data 07/11/2017 ai nn. 68282/31315; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/11/2017 ai nn. 15018/2784; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 200000

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 BERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/08/2021 ai nn. 12853/9440; Trattasi di Atto Giudiziario del 20-07-2021 avente numero di repertorio 1208 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con Garage

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non verificate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non verificate. Non verificate

**Millesimi di proprietà:** Non specificato.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 206.86

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 206,86 classe "E" Energetica E Certificato APE, redatto dal Geometra Tavella Mauro, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Pordenone al n.1059 Codice identificativo certificato 9305300005122 Valido fino al 03/06/2022

**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/i ante ventennio al . In forza di Donazione accettata - a rogito di Notaio Marzona , in data 14/06/1982, ai nn. 67854/6648; trascritto a Ufficio del Registro di Pordenone, in data 12/07/1982, ai nn. 6648/5312.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca avente sede a San Vito al Tagliamento (PN) , in data 11/02/1999, ai nn. 6928; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19/02/1999, ai nn. 2491/1902.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 13/06/2005, ai nn. 10071/6487.

Note:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1180 / C.E. 101-81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione di casa unifamiliare ad appartamento al piano primo

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 21/10/1981 al n. di prot. 3586-5445

Rilascio in data 22/11/1981 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1987 al n. di prot. 523

Numero pratica: 1181 / C.E. 102-81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione dell'abitazione unifamiliare in appartamento al piano terra e costruzione autorimessa

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 21/10/1981 al n. di prot. 3587/5444

Rilascio in data 27/11/1981 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/01/1985 al n. di prot. 470

Numero pratica: 1248-1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento della abitazione da adibire a centrale termica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1982 al n. di prot. 966

Numero pratica: 15-2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione Straordinaria alla copertura e installazione serramento vano scale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/05/2001 al n. di prot. 4283

Numero pratica: 79-2003

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (art.80 L.R. 52/91 e L.R. 34/97)

Per lavori: Installazione di un impianto a pannelli solari termici

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/12/2003 al n. di prot. 10080

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dal sopralluogo eseguito in data 07 Aprile 2022 è emerso che lo stato di fatto non è conforme, secondo gli elaborati grafici rappresentativi depositati negli archivi Comunali. Il sopralluogo ha permesso di riscontrare alcune differenze tra cui: al Piano terra, nel vano adibito a centrale termica, e meglio individuato come B.C.N.C. lo stesso in comunione ad entrambe le due unità immobiliari, sia a quella del Piano Terra e sia a quella del Piano Primo, è stato ricavato un wc non evidenziato nelle tavole grafiche di progetto autorizzate presenti presso gli archivi Comunali; Ulteriormente, al Piano Primo, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni con lieve modifiche di sagoma; Ed ancora, si denota che nell'area adibita a "Zona giorno" sempre al Piano Primo, su lato confinante con altra proprietà, insiste un vano adibito a piccolo soggiorno con ripostiglio della dimensione interna di 2,65 x 6,00 mt circa avente una altezza di 2,45 mt circa non presente nelle tavole grafiche di progetto autorizzate e depositate presso gli stessi archivi Comunali; Lo stesso vano, diversamente invece viene rappresentato negli elaborati grafici catastali (planimetrie).

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.0423/Pres del 10.12.1998 sua variante n15 approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.10.2005 n. 2549 pubblicato sul BUR n. 46 del 16.11.2005 e successive varianti; in base al vigente P
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 11 - ZONA OMOGENEA B E' la parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, diversa dalla zona omogenea A, di norma destinata alla residenza. Sono altresì ammesse le destinazioni ad uffici, autorimesse pubbliche o private, magazzini, depositi, laboratori, locali di svago e di spettacolo, esercizi pubblici e tratto-

rie, alberghi e piccole officine di servizio; così come ogni altra destinazione d'uso compatibile con la residenza. Non sono ammessi interventi edilizi con esclusione di interventi manutentori su locali ed edifici esistenti aventi una destinazione d'uso incompatibile con la destinazione generale di zona. Per tali locali ed edifici può essere ammesso l'intervento contestualmente all'adeguamento alla destinazione d'uso di zona così come definito nel presente articolo. La zona omogenea B si divide in tre sottozone: residenziale di completamento, e residenziale di ristrutturazione, residenziale di conservazione e completamento. 1) Zona omogenea B1- Residenziale di completamento Gli interventi possibili nelle zone di completamento riguardano il risanamento, la ristrutturazione, l'adeguamento igienico e funzionale, nonché l'ampliamento, la ricostruzione e la nuova edificazione. L'intervento potrà essere autorizzato con semplice concessione edilizia fatta salva la presenza delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento, ai sensi dell'art. 31 della Legge 1150/1942, e successive modificazioni ed integrazioni. Per la sottozona residenziale di completamento valgono i seguenti indici massimi: - Indice di fabbricabilità fondiaria (If.) : mc/mq 1,00 ; - Altezza (H) : mt. 8,50 ; -Distanza dalla strada : mt. 5,00 e sono fatti salvi gli allineamenti esistenti; - Distanza dai fabbricati (df.) : mt. 10,00 ; In caso di pareti prospettanti parti non finestrate potrà essere tenuta una distanza anche minore, comunque non inferiore a mt. 8,00; - Distanza dai confini (dc.) mt. 5,00 ; - Cortili: dovranno avere una superficie non inferiore alla metà della somma delle superfici delle pareti dei fabbricati che vi si affacciano. Ai fini del calcolo i confini di proprietà, se non edificati, qualora coincidano con un lato del cortile, convenzionalmente saranno considerati edificati fino alla quota di mt. 6,00; -Volumi : per i lotti edificati che risultino saturi è sempre ammesso il recupero della volumetria esistente e nel caso l'intervento sull'edificio riguardi opere di manutenzione o ristrutturazione, è ammesso concedere ampliamenti fino al valore volumetrico massimo di 150 mc ogni unità abitativa residenziale e per assolvere a necessità d'ordine igienico e funzionale. La volumetria in ampliamento potrà essere utilizzata per sopraelevazioni o ampliamenti che potranno essere realizzati, rispetto al fabbricato interessato, in corpo ag-

giunto o staccato. Nella zona B1 individuata con perimetro continuo e simbolo Δ, è ammessa l'edificazione diretta con le seguenti ulteriori prescrizioni: - per i volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia; - le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza di 10 mt. dal confine Est ART. 33 - NORME PARTICOLARI-DEROGHE Per l'attuazione del P.R.G.C. valgono altresì le seguenti norme: (omissis) 7) il P.R.G.C. indica le strade private a servizio delle aree residenziali ( zona omogenea B); è fatto obbligo ai privati mantenerle in uno stato di efficienza, eseguendo le necessarie opere di manutenzione; ART. 15 - ZONA OMOGENEA E La zona omogenea E è la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi riguardanti: A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9/5/1975 n. 153; B) edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici); C) 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; Gli allevamenti zootecnici a carattere industriale non sono ammessi nella zona omogenea E4, E5, E6 del territorio comunale di Valvasone. Il Piano distingue le seguenti sottozone della zona omogenea E: 1) E4 Ambito di interesse Agricolo Paesaggistico riguardante: - l'area golennale del fiume Tagliamento ad est del territorio comunale all'interno dell'alveo. - la zona agricola circostante il castello e il nucleo storico di Valvasone, caratterizzata dalla presenza di un paesaggio agrario tradizionale. Sono elementi che identificano dette zone: - la eccezionalità del sito; - la natura del suolo; - la presenza dell'instabilità del sistema idraulico; - la presenza di valori ambientali da salvaguardare. Per il ruolo che dette aree rivestono sono sottoposte a tutela al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterare i contenuti ambientali ed il precario equilibrio idrogeologico. Si escludono in dette aree quelle modifiche ed alterazioni compatibilmente con il mantenimento, dove possibile, del normale uso agricolo. In tutte le zone E4 non è con-

sentita la realizzazione di nuovi edifici , fatte salve eventuali modeste strutture per l'attività agricola, superfici coperte, ed impianti previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica. Per gli edifici e gli impianti esistenti sono ammesse opere di manutenzione, nonché opere di adeguamento igienico e tecnologico motivate dal rispetto delle leggi vigenti. Per la zona E4 valgono l'indice di fabbricabilità fondiario, il rapporto di copertura, le distanze, il lotto minimo previsto per le altre zone agricole e per gli interventi di cui ai punti A) e B), da utilizzarsi nelle zone agricole E5, E6 adiacenti . Nella zona E4 è possibile indirizzare interventi pubblici per realizzare proposte di parco urbano o interventi di valorizzazione ambientale con la creazione di percorsi pedonali, ciclabili , punti di sosta attrezzati , arredo verde e altre attrezzature ed impianti ad essi riferiti. Nella zona E4 comprese entro l'argine del fiume Tagliamento valgono altresì le seguenti disposizioni: - l'attività agricola dovrà considerare la particolare condizione idrogeologica dei siti e si consiglia l'uso di concimi e trattamenti con prodotti naturali e comunque tali da evitare situazioni di inquinamento; - non sono ammesse nuove edificazioni neanche a carattere provvisorio o per l'allestimento di serre di qualsiasi tipo; -divieto di modifica alla stato morfologico , ed in particolare sono esclusi gli sbancamenti e la chiusura di avvallamenti, fatti salvi quelli finalizzati a ripristini ambientali e/o paesaggistici autorizzati dagli organi competenti. -è richiesto il mantenimento delle siepi e la loro riproposizione; -non sono ammessi nuovi impianti di colture intensive e per le situazioni esistenti è ammesso nel rispetto delle leggi vigenti: a) l'estirpo e il reimpianto della coltura intensiva rispettandone sia l'ubicazione che i valori dimensionali; b) un ampliamento dell'impianto fino ad un massimo del 50% della superficie interessata al momento dell'adozione della presente variante , purchè si provveda a realizzare una fascia a prato con siepi autoctone con profondità minima di mt.20 verso la golena . 2) E5 Ambito di preminente interesse agricolo riguardante le parti del territorio vocate per la loro particolare infrastrutturazione idraulica esclusivamente all'utilizzazione agraria. Tutti gli interventi dovranno essere in coerenza con tale destinazione e tendere al miglioramento della vocazione alla produzione agricola, con particolare riferimen-

to alla salvaguardia del regime idraulico. 3) E6 Ambito di interesse agricolo riguardante le parti del territorio comunale vocate all'utilizzazione agricola. Esse comprendono suoli che per condizioni orografiche e pedologiche sono suscettibili di uno sviluppo produttivo del settore agricolo. Scopo della normativa del Piano Regolatore Generale è di consentire ogni intervento rivolto alla predisposizione di tutte quelle opere utili ad un razionale ed equilibrato sviluppo produttivo e preservarne l'uso agricolo. Nelle zone E5, E6, escluse le aree comprese nel perimetro soggetto ai P.R.P.C. della zona artigianale industriale, sono ammessi gli interventi di cui al punto A e B del presente articolo. Tali interventi possono avvenire mediante intervento diretto tramite concessione edilizia subordinata alla certificazione dei requisiti del titolare, secondo gli indici ed i parametri a seguito indicati. Per gli interventi su strutture esistenti sono ammesse le ristrutturazioni volte al fine di un adeguamento produttivo e residenziale all'azienda con possibilità di ampliamento della residenza per 150 mc. Da concedersi una sola volta. Per gli annessi rustici è ammessa la loro ristrutturazione. Nel caso gli ampliamenti della residenza siano superiori ai 150 mc. per unità immobiliare dovrà essere rispettato l'indice fondiario (If.) di 0,03 mc/mq. misurato sulla superficie fondiaria pertinente, o su altra porzione aziendale di proprietà e funzionalmente pertinente, Gli ampliamenti nelle opere di ristrutturazione degli annessi rustici sono ammessi fino al 20% del rapporto di copertura (Q) misurato sulla superficie fondiaria secondo i criteri sopraesposti. Per le norme sulle distanze vale quanto prescritto per le zone residenziali di completamento. Per gli interventi relativi ad aziende di nuovo impianto dovrà essere predisposto un piano di sviluppo aziendale a corredo della domanda di concessione, a dimostrazione delle esigenze effettive sia delle residenze sia delle attrezzature (punti A e B del presente articolo). Per tali interventi valgono i seguenti indici massimi: - Indice di fabbricabilità fondiaria (If.) ( per la residenza ) 0,03 mc/mq.; - Rapporto di copertura (Q) ( per gli annessi rustici ) 20% ; Con riferimento alla superficie fondiaria pertinente, o su altra porzione aziendale di proprietà all'interno del territorio comunale e funzionalmente pertinente. - distanza dalle strade (ds.) mt. 7,00 ; (e co-

munque oltre alle fasce di rispetto stradale) - distanza dai fabbricati (df.) mt. 10,00 ; - distanza dai confini (dc.) mt. 5,00 ; - lotto minimo mq. 10.000 che si riduce a 5.000 mq. nel caso di coltura specializzata certificata dall'Ispettorato Prov.le dell'Agricoltura Per interventi relativi ad aziende ad altre produttività quali: vivai, frutticoltura, floricoltura, viticoltura, può essere derogato il limite di lf. fino a 0,05 mc/mq. per la residenza, previa dimostrazione della congruità con l'attività produttiva certificata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Gli interventi riguardanti la realizzazione di serre non sono soggetti a limiti di indice e la loro estensione dipenderà dal piano di sviluppo aziendale presentato in sede di domanda di concessione. Nelle zone E5, comprese all'interno del perimetro di P.R.P.C. di iniziativa pubblica relativo la zona artigianale-industriale della Tabina, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici , fatte salve eventuali modeste strutture , superfici coperte, ed impianti ammessi dallo strumento attuativo di iniziativa pubblica; per tali zone sono operativi l'indice di fabbricabilità fondiario, il rapporto di copertura, le distanze, il lotto minimo ammessi per al zona E5 e per gli interventi di cui ai punti A) e B), da utilizzarsi nelle zone agricole E5, E6 adiacenti . Nelle zone E5 e E6 , escluse le aree comprese nel perimetro soggetto ai P.R.P.C. della zona artigianale industriale, sono ammessi gli interventi relativi a strutture destinate alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (punto C del presente articolo); nelle zone E5, E6, per gli interventi di cui al punto C è resa obbligatoria la predisposizione di uno strumento attuativo redatto secondo le forme ed i contenuti di legge secondo i seguenti indici massimi: - Indice di fabbricabilità fondiaria (lf.) ( per la residenza ) 0,03 mc/mq.; - Rapporto di copertura (Q) ( per le attrezzature ) 20% ; - distanza dalle strade (ds.) ( e comunque oltre alle fasce di rispetto stradale ) 7,00 mt . Le altre norme sulle distanze potranno essere definite in sede di progetto planivolumetrico con una distanza dai confini (dc.) di 10 mt. In tutte le zone agricole E4, E5, E6, valgono le seguenti disposizioni: a)-Per l'edilizia residenziale esistente o per l'ex edilizia rurale a destinazione residenziale in zona agricola e per le funzioni e le attività non rapportate all'azienda agricola e alla figura

dell'imprenditore agricolo, valgono le seguenti possibilità d'intervento: 1) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ; 2) interventi di ampliamento per la residenza, motivati da esigenze igienico/funzionali, una sola volta e nella misura di 150 mc/unità abitative esistenti e l'ampliamento può superare tale valore e fino a 350 mc e solo nel caso l'intervento sia rivolto a realizzare un nuovo alloggio per un componente del nucleo familiare coabitante da almeno tre anni ; 3) nuova edificazione per la costruzione di depositi, magazzini, autorimesse in ampliamento o in corpo staccato all'edificio esistente con una volumetria max di 150 mc; 4) nuova edificazione per la realizzazione di superfici coperte, quali tettoie ad uso ricovero attrezzi, materiali nella misura max di 50 mq con altezza massima di 3.00 ml. Per gli interventi di cui ai punti 3) e 4) dovrà essere garantito un rapporto di superficie coperta massimo del 40% e valgono le disposizioni fissate per gli interventi in zona E5, E6. Per gli interventi di cui ai punti 1) e 2) se non applicabili le distanze previste per le zone E, valgono le disposizioni del Codice Civile. b)- è ammesso realizzare recinzioni di fondi con l'uso di pali infissi direttamente nel suolo e rete metallica e/o tramite siepi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art.27 c1) per la realizzazione di nuovi allevamenti non a carattere industriale ma che comunque superano, per tipo di allevamento, un quinto del valore riportato nella tabella Unità di bestiame adulto e riferita ai 50 Uba, si dovrà rispettare una distanza minima di 500 mt. dagli edifici residenziali esistenti e dalle zone residenziali previste dal P.R.G.C. o dal Piano Struttura. d)- per la realizzazione di allevamenti di qualsiasi tipo non è consentito computare, ai fini del calcolo della superficie aziendale cui riferire il dimensionamento, superfici di terreni presenti in altri Comuni nella misura massima del 50% della loro entità ; e)- nelle zone E4, E5, E6 è fatto obbligo mantenere la rete di canalizzazione atte al convogliamento delle acque meteoriche verso i collettori ; in particolare si prevedono le seguenti direttive :  
- è fatto divieto colmare o eliminare i fossati e canali di sgrondo in assenza di un progetto organico di riordino delle canalizzazioni esistenti;  
- in presenza di un progetto organico di intervento, è ammesso modificare e riordinare il reticolo di drenaggio purchè il nuovo assetto

non determini scompensi nei capo fossi. f)- è ammessa l'edificazione a confine: - in aderenza a preesistente edificio e per la parte senza finestre; - nel caso di edifici accessori alla residenza con altezza fino ad un massimo di mt. 3.00 e con parete in aderenza al confine con altezza massima di mt. 3.00; Per i nuovi edifici residenziali è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e sono esclusi dal computo gli edifici accessori alla residenza con altezza fino a mt. 3.00. g) l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a terra e nei limiti fissati dalla L.R.16 del 05 12 2008 e s.m.i., sono ammessi in zona E5, E6 nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.33, p.to 16 e alla condizione che riguardi l'azienda agricola e l'imprenditore agricolo; per ogni azienda agricola è ammesso un solo impianto nei limiti di legge e valgono le prescrizioni evidenziate ai successivi punti: 1) Impianti fotovoltaici: a) – l'installatore deve risultare proprietario dei terreni; b) - i collegamenti ai punti di consegna dovranno interessare la proprietà del richiedente e nel caso contrario le richieste di installazione dovranno essere corredate dalle necessarie servitù ed autorizzazioni da parte dei proprietari interessati; c)- gli impianti se installati su supporti, tralicci, pilastri che superino il mt,1,50 di altezza dovranno disporre di adeguate schermature verdi da definire alla richiesta di installazione, d)- per l'intervento valgono le seguenti indicazioni: - percentuale massima di superficie dei pannelli utilizzati per l'installazioni, da calcolare rispetto alla superficie aziendale presente nel comune di Valvasone : - distanza dai confini : 1% mt.5,00 ( distanza misurata dal punto dell'installazione più vicino al confine) - distanza dai fabbricati residenziali esclusi quelli aziendali : mt.10,00 (distanza misurata dal punto dell'installazione più vicino al fabbricato residenziale) e)- i pannelli utilizzati nell'impianto dovranno essere del tipo riciclabile e quindi non contenere metalli pesanti associati; f)- per ogni impianto dovrà essere individuato il termine utile per lo smantellamento obbligatorio dal momento della cessazione dell'attività; g)- la cabina di trasformazione che dovrà venire realizzata all'interno del perimetro della zona E, dovrà avere l'area di rispetto (prodotta dai limiti di induzione magnetica d'intensità maggiore od uguale agli obiettivi di

qualità) tutta all'interno dell'area adibita a parco fotovoltaico. 2) Impianti biomassa : valgono le distanze ed il rapporto di copertura di cui gli interventi punto B dell'art. 15 Nel caso di allevamenti anche a carattere industriale, sono ammessi impianti biomassa nei limiti di cui alla L.R.16/2008 e successive modifiche ed integrazioni, da ubicare nelle pertinenze dei fabbricati

3) edifici esistenti Nel caso di edifici esistenti presenti in zona omogenea E, anche non attinente l'azienda agricola ed escluse le aree vincolate ai sensi del D.L.42/2004, sono ammessi impianti fotovoltaici di cui alla L.R.16/2008 e s. m. i che interessino le pertinenze; Per gli edifici inclusi nell'elenco di cui all'art.33 p.to ) ed escluse le aree vincolate ai sensi del D.L.42/2004, sono ammessi impianti fotovoltaici di cui alla L.R.16/2008 e s. m. i che interessino le pertinenze; l'intervento dovrà altresì considerare il preminente interesse alla salvaguardia dei valori ambientali espressi dal complesso edilizio da recuperare; l'ammissibilità all'installazione va pertanto correlata alla possibilità di dimostrare una idonea schermatura;

h. l'installazione di impianti biomassa biogas e fotovoltaico eccedenti i limiti della L.R. 16/2008 e che costituiscono attività connessa all'azienda agricola è ammessa in zona E5 ed E6 e alle seguenti condizioni: - valgono i limiti fissati al successivo art. 33 p.to 16 delle presenti norme; - i fabbricati e le installazioni dovranno distare minimo mt. 5 dai confini o comunque a una distanza pari alla loro altezza; - i collegamenti ai punti di consegna dovranno interessare le proprietà del richiedente e nel caso contrario le richieste di installazione dovranno essere corredate dalle necessarie servitù ed autorizzazioni da parte dei proprietari interessati; - il lotto potrà essere recintato con rete e pali infissi direttamente al suolo; - è fatto obbligo la piantumazione di una siepe perimetrale di specie autoctone su più file e di dimensioni tali da garantire una barriera visiva a pronto effetto; Per gli impianti biomassa e biogas valgono le seguenti ulteriori prescrizioni: - la potenza massima insediabile per ogni singolo impianto non può superare i 600 kwe; - la potenza complessiva installabile in tutto il territorio comunale non può superare 1,5 MWe; - gli impianti di produzione derivanti dalla trasformazione dei prodotti vegetali o deiezioni animali, dovranno essere realizzati a una distanza non inferiore a 500 mt dai fabbricati res-

idenziali di terzi o dalle zone non agricole urbane; - per gli impianti da insediare presso aziende agricole già attive nel comune, la distanza da abitazioni di terzi sarà valutata caso per caso, da parte delle autorità, enti e istituzioni competenti in materia, in base all'ubicazione, alla tipologia dei prodotti trattati, ecc.. - per gli impianti per la produzione di energia derivanti dalla trasformazione dei prodotti vegetali o deiezioni animali che prevedano attività di teleriscaldamento la distanza dovrà essere comunque superiore a 300 mt da abitazioni di terzi e comunque tenuto conto della valutazione espressa da parte delle autorità enti e istituzioni competenti in materia.

ART. 24- FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA NATURALI Negli elaborati di zonizzazione del P.R.C.G. sono definite le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua naturali. Nelle superfici comprese all'interno di tali limiti non sono ammessi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali e valgono le seguenti prescrizioni. - lungo il perimetro delle zone d'acqua è fatto divieto procedere alla lavorazione del suolo per almeno una fascia di mt.3.00 misurata dal ciglio superiore della sponda; -è fatto divieto di scarico diretto nelle acque di materiali e comunque di sostanze inquinanti; -le opere di sistemazione idraulica sono consentite con divieto di modifica allo sviluppo planimetrico del corso d'acqua e della sezione naturale dell'alveo, fatti salvi gli interventi di ripristino; si dovranno privilegiare i sistemi e le tecniche della bioingegneria ambientale , evitare il taglio delle essenze arboree spondali ed eseguire interventi di integrazione a rinfoltimento dei soprassuoli arboreo arbustivi insediati sulle rive e, nelle aree che ne sono prive, avviare la ricostituzione della vegetazione spontanea con la piantagione di specie arboree ed arbustive delle stazioni riparie, di cui si dà indicazioni all'articolo 27; -i corpi idrici superficiali costituenti immissari ai corsi considerati ed evidenziati dal P.R.G.C. e risultanti dalle sistemazioni agrarie o da situazioni di deflusso delle acque dei terreni costituenti bacini di sgrondo, non devono costituire fonte di inquinamento e pertanto devono essere rispettati i valori che garantiscano il permanere della vita acquatica e condizioni di stabilità dell'ecosistema ; -per gli edifici esistenti sono onsentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'ampliamento di 150 mc per necessità

	d'ordine igienico/funzionale . -per le aree agricole comprese nella fascia di rispetto è altresì riconosciuta una potenzialità edificatoria pari a 0.03 mc/mq da utilizzarsi nelle aree agricole adiacenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 Mc/Mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	8,50 Mt
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al Piano terra, nel vano adibito a centrale termica, e meglio individuato come B.C.N.C. lo stesso in comunione ad entrambe le due unità immobiliari, sia a quella del Piano Terra e sia a quella del Piano Primo, è stato ricavato un wc non evidenziato nelle tavole grafiche di progetto autorizzate presenti presso gli archivi Comunali; Al Piano Primo, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni con lieve modifiche di sagoma ; Ulteriormente si denota che nell'area adibita a "Zona giorno" sempre al Piano Primo, su lato confinante con altra proprietà, insiste un ulteriore vano adibito a piccolo soggiorno con ripostiglio della dimensione interna di 2,65 x 6,00 mt circa avente una altezza di 2,45 mt circa non presente nelle tavole grafiche di progetto autorizzate e depositate presso gli stessi archivi Comunali; Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Spese di sanatoria presunte: € 3.500,00

Note: Nell'importo indicato, non sono ricomprese i diritti di oblazione imposti dal Comune.

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

**Note: Dal sopralluogo eseguito in data 07 Aprile 2022 è emerso che lo stato di fatto non è conforme secondo gli elaborati grafici rappresentativi depositati negli archivi Comunali. Il sopralluogo ha permesso di riscontrare alcune differenze sia sulla Abitazione che sul Garage, che di seguito andremmo ad elencare;**

**Abitazione: Al Piano terra, nel vano adibito a centrale termica, e meglio individuato come B.C.N.C. lo stesso in comunione ad entrambe le due unità immobiliari, sia a quella del Piano Terra e sia a quella del Piano Primo, è stato ricavato un wc non evidenziato nelle tavole grafiche di progetto autorizzate presenti presso gli archivi Comunali; Al Piano Primo, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni con lieve modifiche di sagoma ; Ulteriormente si denota che nell'area adibita a "Zona giorno" sempre al Piano Primo, su lato confinante con altra proprietà, insiste un ulteriore vano adibito a piccolo soggiorno con ripostiglio della dimensione interna di 2,65 x 6,00 mt circa avente una altezza di 2,45 mt circa non presente nelle tavole grafiche di progetto autorizzate e depositate presso gli stessi archivi Comunali; Lo stesso**

vano, differentemente invece viene rappresentato negli elaborati grafici catastali (planimetrie).

**Garage: Il muro perimetrale della costruzione realizzato il blocco di cemento, sul lato nord/est e nord/ovest (ingresso auto) risulta essere più lungo di circa un metro (1.00 mt)**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con Garage**

#### **Appartamento al Piano Primo:**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, zona tipicamente residenziale. Lo stesso immobile, insistente su un lotto recintato e provvisto di cancello carraio, è situato all'interno di una strada secondaria che si dirama dalla principale per protrarsi verso altre abitazioni residenziali limitrofi, la stessa risulta essere "strada chiusa". L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale, e/o porzione di abitazione in linea e meglio individuata come (appartamento al Piano Primo della stessa), si sviluppa su due livelli con forma pressoché rettangolare. Al momento del sopralluogo la abitazione oggetto di interesse (appartamento al Piano Primo della stessa) e meglio identificata al civico n.1/A risulta essere abitata e mantenuta in modo sufficientemente adatto. L'accessibilità al fabbricato, viene garantita da un accesso carraio. Avanzando attraverso lo stesso cancello carraio, si accede ad un cortile compiuto con sfondo a sassi di piccola dimensioni, e condiviso anche con altri proprietari non eseguiti. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite ad intonachino tradizionale con finitura a malte fine del tipo di colore chiaro, come pure il manufatto adiacente adibito a scala esterna che collega il piano terra con il piano primo oggetto della presente valutazione. I serramenti a servizio della abitazione in oggetto, sono costituiti da serramento in legno con interposizione di vetro camera singolo, più esternamente, insistono degli scuri in legno a protezione degli stessi. La stessa unità immobiliare, è composta dall'ingresso che avviene direttamente dalla zona del salotto di modeste dimensioni e da cui sono accessibili un ulteriore vano adibito a zona giorno e ripostiglio. La stessa zona è composta anche da una cucina che è posta sul lato nord/est della unità immobiliare. La zona notte differentemente, è caratterizzata dalla presenza di due camere matrimoniali, da una cameretta, da un disimpegno che funge da collegamento tra i diversi locali e da un servizio igienico sanitario. Le pavimentazioni interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura per la zona giorno, mentre per la zona notte sono presenti pavimentazioni in legno, come pure per la piccola zona giorno e relativo ripostiglio posta a nord/est del salotto. Diversamente per il locale bagno sono in piastrella.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente durante il sopralluogo, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Muratura in laterizio e muratura in getto di c.a.;
- I solai sono del tipo Bausta in latero-cemento e caldana a spessore variabile;
- Tetto su tramezze in laterizio e sovrastante tavelloni;
- Manto di copertura in tegole di laterizio;
- canali di gronda e pluviali in lamiera;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio "tramezza leggera" di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni pranzo/soggiorno/in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo e su sottofondo di calcestruzzo liscio.

-Pavimentazioni delle zone notte in legno;

-Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno al P.T. del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante ad una altezza variabile dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata;

-Serramenti interni in legno;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco liscio con finitura in malte fine a color bianco;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento, avviene mediante una caldaia standard esistente con alimentazione a gasolio;

La stessa risulta essere del tipo a basamento e fornisce riscaldamento attraverso elementi radianti sia al piano terra che al piano primo (oggetto di interesse); A supplemento dello stesso impianto, nell'abitazione oggetto di interesse, insiste anche una stufa a pellet;

-Impianto acqua calda sanitaria mediante caldaia esistente;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori ;

-Impianto di raffrescamento: allo stesso immobile, compete anche un impianto di raffrescamento che avviene mediante split interni;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

-Tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano attive, tranne quella della linea telefonica fissa;

-Allo stesso immobile, compete anche un impianto solare termico ed un impianto di allarme in comunione con l'unità immobiliare del piano terra;

Durante il sopralluogo inoltre, sono state riscontrate la presenza di alcune differenze tra cui: al Piano terra, nel vano adibito a centrale termica, e meglio individuato come B.C.N.C. lo stesso in comunione ad entrambe le due unità immobiliari, sia a quella del Piano Terra e sia a quella del Piano Primo, è stato ricavato un wc non evidenziato nelle tavole grafiche di progetto autorizzate presenti presso gli archivi Comunali; Inoltre, sempre durante il sopralluogo, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, (sempre al Piano Primo) con lieve scostamento delle pareti divisorie interne; Ulteriormente si denota che nell'area adibita a "Zona giorno" su lato confinante con altra proprietà, insiste un ulteriore vano adibito a piccolo

soggiorno con ripostiglio della dimensione interna di 2,65 x 6,00 mt circa avente una altezza di 2,45 mt circa non presente nelle tavole grafiche di progetto autorizzate e depositate presso gli stessi archivi, ma solamente rappresentato negli elaborati grafici delle planimetrie.

Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, risulta essere in uno stato di conservazione sufficiente.

### **Garage:**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, zona tipicamente residenziale. Lo stesso immobile, insistente su un lotto recintato e provvisto di cancello carraio, è situato all'interno di una strada secondaria che si dirama dalla principale per protrarsi verso altre abitazioni residenziali limitrofi, la stessa risulta essere una strada chiusa.

La struttura del Garage per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente durante il sopralluogo, la costruzione nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa: Le pareti della costruzione si presentano visibilmente con struttura del tipo a blocco in cemento di colore grigio naturale a tutt'altezza; la copertura risulta essere con struttura in ferro e sovrastante lastre tipo eternit. Le pavimentazioni sono in massetto di calcestruzzo grezzo con lisciatura superficiale. Durante il sopralluogo inoltre, sono state riscontrate la presenza di alcune diversità rispetto alle tavole grafiche di progetto presenti presso gli archivi Comunali, tra cui: il muro perimetrale della costruzione realizzato il blocco di cemento, sul lato nord/est e nord/ovest (ingresso auto) risulta essere più lungo di circa un metro (1.00 mt)

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

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,40**

E' posto al piano: 1 (Primo)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 1/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (Due) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso immobile, è situato all'interno di una strada secondaria che si dirama dalla principale per protrarsi verso altre abitazioni residenziali limitrofi, la stessa risulta essere "strada chiusa" L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale, porzione di abitazione in linea e meglio individuata come (appartamento al Piano Primo della stessa), si sviluppa su un unico piano con forma pressoché rettangolare. Al momento del sopralluogo la abitazione oggetto di interesse e meglio identificata al civico n.1/A risulta essere abitata e mantenuta in modo sufficientemente adatto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione di tipo economico [A3]	sup lorda di pavimento	1,00	107,00	€ 650,00
Autorimessa [C6]	sup lorda di pavimento	0,50	14,70	€ 650,00

121,70

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Valvasone Arzene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

In particolare, sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare della zona.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti.

A dimostrazione di questo, si rileva che anche nelle vendite coatte di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione, scende sempre sotto tale percentuale. La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Valvasone-Arzene (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone e relativamente al comune di Valvasone-Arzene (PN)

Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare, principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonché professionisti del mercato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in condizioni normali da € 500,00 ad € 750,00 .

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento con Garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.105,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	107,00	€ 650,00	€ 69.550,00
Autorimessa [C6]	14,70	€ 650,00	€ 9.555,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.105,00
Valore corpo			€ 79.105,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.105,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.105,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con Garage	Abitazione di tipo economico [A3]	121,70	€ 79.105,00	€ 79.105,00

**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% )	€ 11.865,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Spese tecniche per variazione Catastale (Elaborato Planimetrico)	€ -950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 62.789,25</b>
---	--------------------

Beni in **Valvasone (PN)**  
Località/Frazione **Comune di Valvasone - Arzene (PN)**

**Lotto: 002 - Terreni Agricoli**

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

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

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

Identificativo corpo: **Terreni Agricoli.**

agricolo sito in Comune di Valvasone-Arzene (PN) CAP: 33098 frazione: Valvasone - Arzene (PN)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: In capo al [REDACTED] è vigente un contratto di locazione di affitto di fondo rustico n.6131 serie 3T registrato in data 03.09.2018 con scadenza il 10 Novembre 2038. Il canone di affitto veniva complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in € 10.000,00 (Euro Diecimila/00)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene , foglio 30, particella 156, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 5.150, reddito dominicale: € 62,50, reddito agrario: € 38,57

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene , foglio 30, particella 157, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 3,84 reddito agrario: € 2,40

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AA , foglio 30, particella 158, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 187, reddito dominicale: € 2,27, reddito agrario: € 1,28

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AB, foglio 30, particella 158, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 103, reddito dominicale: € 1,28, reddito agrario: € 0,80

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene , foglio 30, particella 189, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 5.260, reddito dominicale: € 63,84, reddito agrario: € 39,39

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene , foglio 30, particella 190, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 360, reddito dominicale: € 4,46  
reddito agrario: € 2,79

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AA , foglio 30, particella 265, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 98.0, reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,73

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 , sezione censuaria Valvasone Arzene - Porzione AB, foglio 30, particella 265, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 172, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 1,33

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

La zona in cui insistono i terreni oggetto della presente, sono terreni agricoli situati nel Comune di Valvasone Arzene (PN). I Terreni sono costeggiati da una stradina a sfondo in ghiaia che lambisce pure anche altri terreni vicini. In definitiva una zona prevalentemente adibita ad agricoltura

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: In capo al [REDACTED] è vigente un contratto di locazione di affitto di fondo rustico avente n.6131 serie 3T registrato in data 03.09.2018 con scadenza il 10 Novembre 2038. Il canone di affitto veniva complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in € 10.000,00 (Euro Diecimila/00) da pagarsi in rate annue posticipate di € 500,00 scadenti il giorno 11 Novembre di ogni anno.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Gerardi Gaspare con sede a Pordenone (PN) in data 13/08/2008 ai nn. 51577/18109; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 16/04/2008 ai nn. 6274/1128; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 240000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Dott. Luca Sioni con sede a San Vito al Tagliamento (PN) in data 15/12/2008 ai nn. 38477/10475; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/12/2008 ai nn. 20787/4022; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Gerardi Gaspare con sede a Pordenone (PN) in data 20/03/2014 ai nn. 62108/26395; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 01/04/2014 ai nn. 3780/503; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Gerardi Gaspare con sede a Pordenone (PN) in data 07/11/2017 ai nn. 68282/31315; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/11/2017 ai nn. 15018/2784; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 200000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 BERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/08/2021 ai nn. 12853/9440; Trattasi di Atto Giudiziario del 20-07-2021 avente numero di repertorio 1208 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni Agricoli

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non verificate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non verificate. Non verificate

**Millesimi di proprietà:** Non specificato.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Donazione accettata - a rogito di Notaio Marzona , in data 14/06/1982, ai nn. 67854/6648; trascritto a Ufficio del Registro di Pordenone, in data 12/07/1982, ai nn. 6648/5312.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca avente sede a San Vito al Tagliamento (PN) , in data 11/02/1999, ai nn. 6928; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19/02/1999, ai nn. 2491/1902.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] forza di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 13/06/2005, ai nn. 10071/6487.

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:**

Non specificato

**15.2 Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.0423/Pres del 10.12.1998 sua variante n15 approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.10.2005 n. 2549 pubblicato sul BUR n. 46 del 16.11.2005 e successive varianti;in base al vigente P
Zona omogenea:	Zto E5
Norme tecniche di attuazione:	ART. 15 - ZONA OMOGENEA E La zona omogenea E è la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi riguardanti: A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9/5/1975 n. 153; B) edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici); C) 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; Gli allevamenti zootecnici a carattere industriale non sono ammessi nella zona omogenea E4, E5, E6 del territorio comunale di Valvasone. Il Piano distingue le seguenti sottozone della zona omogenea E: 1) E4 Ambito di interesse Agricolo Paesaggistico riguardante: - l'area golendale del fiume Tagliamento ad est del territorio comunale all'interno dell'alveo. - la zona agricola circostante il castello e il nucleo storico di Valvasone, caratterizzata dalla presenza di un paesaggio agrario tradizionale. Sono elementi che identificano dette zone: - la eccezionalità del sito; - la natura del suolo; - la

presenza dell'instabilità del sistema idraulico; - la presenza di valori ambientali da salvaguardare. Per il ruolo che dette aree rivestono sono sottoposte a tutela al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterare i contenuti ambientali ed il precario equilibrio idrogeologico. Si escludono in dette aree quelle modifiche ed alterazioni compatibilmente con il mantenimento, dove possibile, del normale uso agricolo. In tutte le zone E4 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, fatte salve eventuali modeste strutture per l'attività agricola, superfici coperte, ed impianti previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica. Per gli edifici e gli impianti esistenti sono ammesse opere di manutenzione, nonché opere di adeguamento igienico e tecnologico motivate dal rispetto delle leggi vigenti. Per la zona E4 valgono l'indice di fabbricabilità fondiario, il rapporto di copertura, le distanze, il lotto minimo previsto per le altre zone agricole e per gli interventi di cui ai punti A) e B), da utilizzarsi nelle zone agricole E5, E6 adiacenti. Nella zona E4 è possibile indirizzare interventi pubblici per realizzare proposte di parco urbano o interventi di valorizzazione ambientale con la creazione di percorsi pedonali, ciclabili, punti di sosta attrezzati, arredo verde e altre attrezzature ed impianti ad essi riferiti. Nella zona E4 comprese entro l'argine del fiume Tagliamento valgono altresì le seguenti disposizioni: - l'attività agricola dovrà considerare la particolare condizione idrogeologica dei siti e si consiglia l'uso di concimi e trattamenti con prodotti naturali e comunque tali da evitare situazioni di inquinamento; - non sono ammesse nuove edificazioni neanche a carattere provvisorio o per l'allestimento di serre di qualsiasi tipo; - divieto di modifica allo stato morfologico, ed in particolare sono esclusi gli sbancamenti e la chiusura di avvallamenti, fatti salvi quelli finalizzati a ripristini ambientali e/o paesaggistici autorizzati dagli organi competenti. - è richiesto il mantenimento delle siepi e la loro riproposizione; - non sono ammessi nuovi impianti di colture intensive e per le situazioni esistenti è ammesso nel rispetto delle leggi vigenti: a) l'estirpo e il reimpianto della coltura intensiva rispettandone sia l'ubicazione che i valori dimensionali; b) un ampliamento dell'impianto fino ad un massimo del 50% della superficie interessata al momento dell'adozione della presente variante, pur-

chè si provveda a realizzare una fascia a prato con siepi autoctone con profondità minima di mt.20 verso la golena . 2) E5 Ambito di preminente interesse agricolo riguardante le parti del territorio vocate per la loro particolare infrastrutturazione idraulica esclusivamente all'utilizzazione agraria. Tutti gli interventi dovranno essere in coerenza con tale destinazione e tendere al miglioramento della vocazione alla produzione agricola, con particolare riferimento alla salvaguardia del regime idraulico. 3) E6 Ambito di interesse agricolo riguardante le parti del territorio comunale vocate all'utilizzazione agricola. Esse comprendono suoli che per condizioni orografiche e pedologiche sono suscettibili di uno sviluppo produttivo del settore agricolo. Scopo della normativa del Piano Regolatore Generale è di consentire ogni intervento rivolto alla predisposizione di tutte quelle opere utili ad un razionale ed equilibrato sviluppo produttivo e preservarne l'uso agricolo. Nelle zone E5, E6 , escluse le aree comprese nel perimetro soggetto ai P.R.P.C. della zona artigianale industriale, sono ammessi gli interventi di cui al punto A e B del presente articolo. Tali interventi possono avvenire mediante intervento diretto tramite concessione edilizia subordinata alla certificazione dei requisiti del titolare, secondo gli indici ed i parametri a seguito indicati. Per gli interventi su strutture esistenti sono ammesse le ristrutturazioni volte al fine di un adeguamento produttivo e residenziale all'azienda con possibilità di ampliamento della residenza per 150 mc. Da concedersi una sola volta. Per gli annessi rustici è ammessa la loro ristrutturazione. Nel caso gli ampliamenti della residenza siano superiori ai 150 mc. per unità immobiliare dovrà essere rispettato l'indice fondiario (If.) di 0,03 mc/mq. misurato sulla superficie fondiaria pertinente, o su altra porzione aziendale di proprietà e funzionalmente pertinente, Gli ampliamenti nelle opere di ristrutturazione degli annessi rustici sono ammessi fino al 20% del rapporto di copertura (Q) misurato sulla superficie fondiaria secondo i criteri sopraesposti. Per le norme sulle distanze vale quanto prescritto per le zone residenziali di completamento. Per gli interventi relativi ad aziende di nuovo impianto dovrà essere predisposto un piano di sviluppo aziendale a corredo della domanda di concessione, a dimostrazione delle esigenze effettive sia delle

residenze sia delle attrezzature (punti A e B del presente articolo). Per tali interventi valgono i seguenti indici massimi: - Indice di fabbricabilità fondiaria (If.) ( per la residenza ) 0,03 mc/mq.; - Rapporto di copertura (Q) ( per gli annessi rustici ) 20% ; Con riferimento alla superficie fondiaria pertinente, o su altra porzione aziendale di proprietà all'interno del territorio comunale e funzionalmente pertinente. - distanza dalle strade (ds.) mt. 7,00 ; (e comunque oltre alle fasce di rispetto stradale) - distanza dai fabbricati (df.) mt. 10,00 ; - distanza dai confini (dc.) mt. 5,00 ; - lotto minimo mq. 10.000 che si riduce a 5.000 mq. nel caso di coltura specializzata certificata dall'Ispettorato Prov.le dell'Agricoltura Per interventi relativi ad aziende ad altre produttività quali: vivai, frutticoltura, floricoltura, viticoltura, può essere derogato il limite di If. fino a 0,05 mc/mq. per la residenza, previa dimostrazione della congruità con l'attività produttiva certificata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Gli interventi riguardanti la realizzazione di serre non sono soggetti a limiti di indice e la loro estensione dipenderà dal piano di sviluppo aziendale presentato in sede di domanda di concessione. Nelle zone E5, comprese all'interno del perimetro di P.R.P.C. di iniziativa pubblica relativo la zona artigianale-industriale della Tabina, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici , fatte salve eventuali modeste strutture , superfici coperte, ed impianti ammessi dallo strumento attuativo di iniziativa pubblica; per tali zone sono operativi l'indice di fabbricabilità fondiario, il rapporto di copertura, le distanze, il lotto minimo ammessi per al zona E5 e per gli interventi di cui ai punti A) e B), da utilizzarsi nelle zone agricole E5, E6 adiacenti . Nelle zone E5 e E6 , escluse le aree comprese nel perimetro soggetto ai P.R.P.C. della zona artigianale industriale, sono ammessi gli interventi relativi a strutture destinate alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (punto C del presente articolo); nelle zone E5, E6, per gli interventi di cui al punto C è resa obbligatoria la predisposizione di uno strumento attuativo redatto secondo le forme ed i contenuti di legge secondo i seguenti indici massimi: - Indice di fabbricabilità fondiaria (If.) ( per la residenza ) 0,03 mc/mq.; - Rapporto di copertura (Q) ( per le attrezzature ) 20% ; - distanza dalle strade (ds.) ( e

comunque oltre alle fasce di rispetto stradale )  
7,00 mt . Le altre norme sulle distanze potranno essere definite in sede di progetto planivolumetrico con una distanza dai confini (dc.) di 10 mt. In tutte le zone agricole E4, E5, E6, valgono le seguenti disposizioni: a)-Per l'edilizia residenziale esistente o per l'ex edilizia rurale a destinazione residenziale in zona agricola e per le funzioni e le attività non rapportate all'azienda agricola e alla figura dell'imprenditore agricolo, valgono le seguenti possibilità d'intervento: 1) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ; 2) interventi di ampliamento per la residenza, motivati da esigenze igienico/funzionali, una sola volta e nella misura di 150 mc/unità abitative esistenti e l'ampliamento può superare tale valore e fino a 350 mc e solo nel caso l'intervento sia rivolto a realizzare un nuovo alloggio per un componente del nucleo familiare coabitante da almeno tre anni ; 3) nuova edificazione per la costruzione di depositi, magazzini, autorimesse in ampliamento o in corpo staccato all'edificio esistente con una volumetria max di 150 mc; 4) nuova edificazione per la realizzazione di superfici coperte, quali tettoie ad uso ricovero attrezzi, materiali nella misura max di 50 mq con altezza massima di 3.00 ml. Per gli interventi di cui ai punti 3) e 4) dovrà essere garantito un rapporto di superficie coperta massimo del 40% e valgono le disposizioni fissate per gli interventi in zona E5, E6. Per gli interventi di cui ai punti 1) e 2) se non applicabili le distanze previste per le zone E, valgono le disposizioni del Codice Civile. b)- è ammesso realizzare recinzioni di fondi con l'uso di pali infissi direttamente nel suolo e rete metallica e/o tramite siepi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art.27 c1) per la realizzazione di nuovi allevamenti non a carattere industriale ma che comunque superano, per tipo di allevamento, un quinto del valore riportato nella tabella Unità di bestiame adulto e riferita ai 50 Uba, si dovrà rispettare una distanza minima di 500 mt. dagli edifici residenziali esistenti e dalle zone residenziali previste dal P.R.G.C. o dal Piano Struttura. d)- per la realizzazione di allevamenti di qualsiasi tipo non è consentito computare, ai fini del calcolo della superficie aziendale cui riferire il dimensionamento, superfici di terreni presenti in altri Comuni nella misura massima del 50% della loro entità ; e)-

nelle zone E4, E5, E6 è fatto obbligo mantenere la rete di canalizzazione atte al convogliamento delle acque meteoriche verso i collettori ; in particolare si prevedono le seguenti direttive :

- è fatto divieto colmare o eliminare i fossati e canali di sgrondo in assenza di un progetto organico di riordino delle canalizzazioni esistenti;
- in presenza di un progetto organico di intervento, è ammesso modificare e riordinare il reticolo di drenaggio purchè il nuovo assetto non determini scompensi nei capo fossi. f)- è ammessa l'edificazione a confine: - in aderenza a preesistente edificio e per la parte senza finestre; - nel caso di edifici accessori alla residenza con altezza fino ad un massimo di mt. 3.00 e con parete in aderenza al confine con altezza massima di mt. 3.00; Per i nuovi edifici residenziali è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e sono esclusi dal computo gli edifici accessori alla residenza con altezza fino a mt. 3.00. g) l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a terra e nei limiti fissati dalla L.R.16 del 05 12 2008 e s.m.i., sono ammessi in zona E5, E6 nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.33, p.to 16 e alla condizione che riguardi l'azienda agricola e l'imprenditore agricolo; per ogni azienda agricola è ammesso un solo impianto nei limiti di legge e valgono le prescrizioni evidenziate ai successivi punti: 1) Impianti fotovoltaici: a) – l'installatore deve risultare proprietario dei terreni; b) - i collegamenti ai punti di consegna dovranno interessare la proprietà del richiedente e nel caso contrario le richieste di installazione dovranno essere corredate dalle necessarie servitù ed autorizzazioni da parte dei proprietari interessati; c)- gli impianti se installati su supporti, tralicci, pilastri che superino il mt,1,50 di altezza dovranno disporre di adeguate schermature verdi da definire alla richiesta di installazione, d)- per l'intervento valgono le seguenti indici: - percentuale massima di superficie dei pannelli utilizzati per l'installazioni, da calcolare rispetto alla superficie aziendale presente nel comune di Valvasone : - distanza dai confini : 1% mt.5,00 ( distanza misurata dal punto dell'installazione più vicino al confine) - distanza dai fabbricati residenziali esclusi quelli aziendali : mt.10,00 (distanza misurata dal punto dell'installazione più vicino al fabbricato residenziale) e)- i pannelli utilizzati

nell'impianto dovranno essere del tipo riciclabile e quindi non contenere metalli pesanti associati; f)- per ogni impianto dovrà essere individuato il termine utile per lo smantellamento obbligatorio dal momento della cessazione dell'attività; g)- la cabina di trasformazione che dovrà venire realizzata all'interno del perimetro della zona E, dovrà avere l'area di rispetto (prodotta dai limiti di induzione magnetica d'intensità maggiore od uguale agli obiettivi di qualità) tutta all'interno dell'area adibita a parco fotovoltaico. 2) Impianti biomassa : valgono le distanze ed il rapporto di copertura di cui gli interventi punto B dell'art. 15 Nel caso di allevamenti anche a carattere industriale, sono ammessi impianti biomassa nei limiti di cui alla L.R.16/2008 e successive modifiche ed integrazioni, da ubicare nelle pertinenze dei fabbricati 3) edifici esistenti Nel caso di edifici esistenti presenti in zona omogenea E, anche non attinente l'azienda agricola ed escluse le aree vincolate ai sensi del D.L.42/2004, sono ammessi impianti fotovoltaici di cui alla L.R.16/2008 e s. m. i che interessino le pertinenze; Per gli edifici inclusi nell'elenco di cui all'art.33 p.to ) ed escluse le aree vincolate ai sensi del D.L.42/2004, sono ammessi impianti fotovoltaici di cui alla L.R.16/2008 e s. m. i che interessino le pertinenze; l'intervento dovrà altresì considerare il preminente interesse alla salvaguardia dei valori ambientali espressi dal complesso edilizio da recuperare; l'ammissibilità all'installazione va pertanto correlata alla possibilità di dimostrare una idonea schermatura; h. l'installazione di impianti biomassa biogas e fotovoltaico eccedenti i limiti della L.R. 16/2008 e che costituiscono attività connessa all'azienda agricola è ammessa in zona E5 ed E6 e alle seguenti condizioni: - valgono i limiti fissati al successivo art. 33 p.to 16 delle presenti norme; - i fabbricati e le installazioni dovranno distare minimo mt. 5 dai confini o comunque a una distanza pari alla loro altezza; - i collegamenti ai punti di consegna dovranno interessare le proprietà del richiedente e nel caso contrario le richieste di installazione dovranno essere corredate dalle necessarie servitù ed autorizzazioni da parte dei proprietari interessati; - il lotto potrà essere recintato con rete e pali infissi direttamente al suolo; - è fatto obbligo la piantumazione di una siepe perimetrale di specie autoctone su più file e di dimensioni tali da garantire una barriera visiva a

pronto effetto; Per gli impianti biomassa e biogas valgono le seguenti ulteriori prescrizioni: - la potenza massima insediabile per ogni singolo impianto non può superare i 600 kwe; - la potenza complessiva installabile in tutto il territorio comunale non può superare 1,5 MWe; - gli impianti di produzione derivanti dalla trasformazione dei prodotti vegetali o deiezioni animali, dovranno essere realizzati a una distanza non inferiore a 500 mt dai fabbricati residenziali di terzi o dalle zone non agricole urbane; - per gli impianti da insediare presso aziende agricole già attive nel comune, la distanza da abitazioni di terzi sarà valutata caso per caso, da parte delle autorità, enti e istituzioni competenti in materia, in base all'ubicazione, alla tipologia dei prodotti trattati, ecc.. - per gli impianti per la produzione di energia derivanti dalla trasformazione dei prodotti vegetali o deiezioni animali che prevedano attività di teleriscaldamento la distanza dovrà essere comunque superiore a 300 mt da abitazioni di terzi e comunque tenuto conto della valutazione espressa da parte delle autorità enti e istituzioni competenti in materia.

ART. 24- FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA NATURALI Negli elaborati di zonizzazione del P.R.C.G. sono definite le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua naturali. Nelle superfici comprese all'interno di tali limiti non sono ammessi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali e valgono le seguenti prescrizioni. - lungo il perimetro delle zone d'acqua è fatto divieto procedere alla lavorazione del suolo per almeno una fascia di mt.3.00 misurata dal ciglio superiore della sponda; -è fatto divieto di scarico diretto nelle acque di materiali e comunque di sostanze inquinanti; -le opere di sistemazione idraulica sono consentite con divieto di modifica allo sviluppo planimetrico del corso d'acqua e della sezione naturale dell'alveo, fatti salvi gli interventi di ripristino; si dovranno privilegiare i sistemi e le tecniche della bioingegneria ambientale , evitare il taglio delle essenze arboree spondali ed eseguire interventi di integrazione a rinfoltimento dei soprassuoli arboreo arbustivi insediati sulle rive e, nelle aree che ne sono prive, avviare la ricostituzione della vegetazione spontanea con la piantagione di specie arboree ed arbustive delle stazioni riparie, di cui si dà indicazioni all'articolo 27; -i corpi idrici superficiali costituenti immissari ai corsi considerati ed eviden-

	<p>ziati dal P.R.G.C. e risultanti dalle sistemazioni agrarie o da situazioni di deflusso delle acque dei terreni costituenti bacini di sgrondo, non devono costituire fonte di inquinamento e pertanto devono essere rispettati i valori che garantiscano il permanere della vita acquatica e condizioni di stabilità dell'ecosistema ; -per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'ampliamento di 150 mc per necessità d'ordine igienico/funzionale .</p> <p>-per le aree agricole comprese nella fascia di rispetto è altresì riconosciuta una potenzialità edificatoria pari a 0.03 mc/mq da utilizzarsi nelle aree agricole adiacenti.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità:** Presente Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Valvasone Arzene (PN) Foglio 30 Mappale 189 Destinazione PRGC Vigente: Zona Omogenea E5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - Destinazione PRGC Adottato con delibera DCC 44/2020:ZtO E5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua Foglio 30 Mappale 156-157-158-190-265 Destinazione PRGC Vigente: Zona Omogenea E5 - Destinazione PRGC Adottato con delibera DCC 44/2020:ZtO E5

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni Agricoli**

Il compendio pignorato si presenta come un terreno di forma rettangolare e pianeggiante, a prevalenza destinazione agricola (la totalità delle particelle del Foglio 30, Mappale 156-157-158-189-190-265 con destinazione PRGC Vigente: Zona Omogenea E5 - L'accesso principale all'area in oggetto avviene attraverso una strada con fondo in ghiaia sempre nel Comune di Valvasone Arzene.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.640,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente franco sabbiosi con presenza di scheletro.

Sistemazioni agrarie Non presenti

Sistemi irrigui presenti Si

Colture erbacee Non presenti

Colture arboree Non presenti

Selvicolture Non presenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" - Le superfici dei terreni non sono state rilevate in loco, ma si ha fatto esclusivamente riferimento a quanto riportato nelle visure catastali allegate alla presente perizia. Le indicazioni sulla tessitura dei terreni in oggetto, sono state reperite dal sito della Regione FVG - Ersa mediante la carta dei suoli

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno Agricolo, Foglio 30, Particelle 156, 158 AB, 189, 265 AB SEMINAT. IRRIG	sup reale lorda	1,00	10.611,00	€ 4,73
Terreno Agricolo, Foglio 30, Particelle 157, 158AA, 190, 265 AA SEMINAT. ARBOR	sup reale lorda	1,00	1.029,00	€ 4,20

**11.640,00**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con Terreni agricoli simili a quelli oggetto di stima.

Il valore per detta componente, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dalla ricerca effettuata presso il Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma FVG anno 2021 e dal Listino dei valori agricoli dei terreni della Provincia di Pordenone anno 2018

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico del Comune di Valvasone-Arzene (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dalla ricerca effettuata presso il Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma FVG anno 2021 e dal Listino dei valori agricoli dei terreni della Provincia di Pordenone anno 2018

**16. Valutazione corpi:****Terreni Agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.511,83

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo, Foglio 30, Particelle 156, 158 AB, 189, 265 AB SEMINAT. IRRIG	10.611,00	€ 4,73	€ 50.190,03
Terreno Agricolo, Foglio 30, Particelle 157, 158AA, 190, 265 AA SEMINAT. ARBOR	1.029,00	€ 4,20	€ 4.321,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.511,83
Valore corpo			€ 54.511,83
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.511,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.511,83

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni Agricoli	agricolo	11.640,00	€ 54.511,83	€ 54.511,83

- 16.** 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% ) € 8.176,77
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- 16. Prezzo base d'asta del lotto:**
- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **46.335,06**

**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

[REDACTED]	[REDACTED]

Data generazione:  
23-08-2022 13:08:08

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**

