



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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **131/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**003 - Abitazione A/3 – fg 30 p. 107**

**e terreni**

**pp, 387 e 388,**

**Esperto alla stima: Dott. Agr. Luigino Spadotto**

**Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U**

**Partita IVA: 01043070935**

**Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**

**Telefono: 0434.869122**

**Email: [segreteria@studiospadotto.it](mailto:segreteria@studiospadotto.it)**

**Pec: [studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it)**

**Sito internet: [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)**

**Lotto: 003 - Abitazione A/3, magazzino C/2 e terreni**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

Per le particelle 107 sub 1, 107 sub 2, 387 e 388 del fg 30 si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: .....- [redacted] deceduta [redacted] [redacted]

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Comugne di Sotto 41 – Azzano Decimo (PN)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [redacted] - Piena proprietà**

[redacted]  
[redacted]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto:

piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] (quota proprietà 1/3) [redacted] (quota proprietà 1/3) [redacted] (quota proprietà 1/3), foglio 30, particella 107, subalterno 1, indirizzo Via Comugne di Sotto, 41, piano S1-T, Comune Azzano Decimo (PN), categoria A/3 Abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie m<sup>2</sup> 94, rendita € 290,51.

**Derivante da:**

- Variazione del 03/04/1982 in atti dal 26/05/1994 - Registrazione: da scheda a foglio e mappa-  
le, accertamento e classamento n.3166.1/1982);
- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Tipo mappale del 28/01/1987 in atti dal 08/11/1991 (n.274/1987);
- Variazione del 06/03/1987 in atti dal 23/08/1999 CLS.R.A.98/99 (n.1616/A.1/1987);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Testamento olografo del 11/12/1996 protocollo n.138508 - Voltura in atti dal 04/09/2000 -  
Repertorio n.28925 Rogante: Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UR - Sede:  
Pordenone Volume 1 n.4455 del 17/12/1996 - Successione (n.612.1/1997);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Testamento olografo del 14/05/2017 protocollo n.PN0095869 - Voltura in atti dal 08/11/2017  
- Repertorio n.67386 Rogante: M. Luisa Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UU -  
Sede: Pordenone Volume 9990 n.2213 del 06/11/2017 - Successione di [redacted]  
(n.6590.1/2017).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 31  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la porta di ingresso sul lato nord dell'abitazione di fatto è più ampia rispetto a quella indicata nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio;
- il locale con accesso esterno indipendente, indicato come "lavanderia" nella planimetria depositata, di fatto è adibito a centrale termica;
- in planimetria non sono riportate le porzioni dei muri divisorii realizzati in corrispondenza della porta di ingresso all'abitazione, all'interno della veranda posta a sud-ovest e all'interno della stessa entrata, tra quest'ultima e la zona pranzo;
- la posizione della porta che conduce al vano scale, dall'atrio posto a sud-ovest, è diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- nel vano uso bagno, in realtà è presente una piccola finestra, che non è rappresentata nella planimetria;
- la finestra sul muro est della camera singola, di fatto è collocata più a nord, rispetto a quella indicata nella planimetria;
- la finestra sul muro sud della camera matrimoniale, di fatto è collocata più a est, rispetto a quella indicata nella planimetria;
- nella planimetria catastale, delle tre finestre poste a ovest, due sono più ampie di quanto risulta in realtà;
- nel seminterrato, la finestra posta sul lato sud è collocata più ad est rispetto a quella indicata nella planimetria;
- all'esterno, in corrispondenza dell'entrata posta sud-ovest, i gradini indicati sul lato sud della planimetria, di fatto non sono stati realizzati.

Regolarizzabili mediante: Variazione nello stato dell'immobile con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo di consistenza, superficie e rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] siti in Via Comugne di Sotto 41 – Azzano Decimo (PN)**

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena



Proprietà

██ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto:  
piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ (quota proprietà 1/3) ██████████ (quota proprietà 1/3) ██████████ (quota proprietà 1/3), foglio 30, particella 107, subalterno 2, indirizzo Via Comugne di Sotto, 41, piano T-1, Comune Azzano Decimo (PN), categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 182, superficie m<sup>2</sup> 197, rendita € 338,38.

Derivante da:

- Variazione del 03/04/1982 in atti dal 26/05/1994 - Registrazione: da scheda a foglio e mappa-  
le, accertamento e classamento n.3166.1/1982);
- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Tipo mappale del 28/01/1987 in atti dal 08/11/1991 (n.274/1987) - Variazione del  
01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Testamento olografo del 11/12/1996 protocollo n.138508 - Voltura in atti dal 04/09/2000 -  
Repertorio n.28925 Rogante: Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UR - Sede:  
Pordenone Volume 1 n.4455 del 17/12/1996 - Successione (n.612.1/1997);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Testamento olografo del 14/05/2017 protocollo n.PN0095869 - Voltura in atti dal 08/11/2017  
Repertorio n.67386 Rogante: M. Luisa Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UU -  
Sede: Pordenone Volume 9990 n.2213 del 06/11/2017 - Successione di ██████████  
(n.6590.1/2017).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al posto dei tre locali "deposito", "attrezzi" e "mangimi", riportati nella planimetria deposita-  
ta, di fatto ne sono stati realizzati solo due, ciascuno di più ampia dimensione, divisi da un uni-  
co muro e comunicanti tra loro tramite una nuova porta non presente nella planimetria stessa;
- gli accessi dai locali "deposito" e "attrezzi" verso il locale "allevamento conigli" riportati nella  
planimetria, di fatto sono stati chiusi (o non realizzati), mentre sono state realizzate una nuova  
porta e una finestra interna in cemento e vetro, non riportate nella stessa planimetria;
- nel locale "allevamento conigli" la larghezza della porta di uscita posta al lato est del locale,  
di fatto è più larga rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata;
- nello stesso locale "allevamento conigli", sul lato ovest, è presente una finestra non riportata  
nella planimetria depositata;
- nel locale "allevamento polli", sul lato est, è presente una finestra in posizione e dimensione  
non conforme a quanto riportato nella planimetria depositata; inoltre, sullo stesso lato, di fat-  
to non è presente alcuna porta verso l'esterno, come invece indicato in planimetria;
- nel locale "deposito scorte", posto al primo piano, nella planimetria depositata risultano due  
accessi esterni: uno posto ad est e l'altro sul lato sud; di fatto, sul lato est, la porta esterna (ac-  
cessibile con scala a pioli) risulta spostata verso sud rispetto alla planimetria depositata, men-  
tre accesso a sud non è presente;
- la tettoia aperta su due lati (porticato), posta a sud-est del fabbricato, di fatto poggia su due  
colonne e non su tre come indicato a piano terra nella planimetria depositata.

Regolarizzabili mediante: Variazione nello stato dell'immobile con procedure PREGEO e  
DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo di  
consistenza, superficie e rendita catastale.



Descrizione delle opere da sanare: Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388.**

**Terreni agricoli siti in Via Comugne di Sotto 41 – Azzano Decimo (PN)**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] (quota proprietà 1/3) [REDACTED] (quota proprietà 1/3) [REDACTED] (quota proprietà 1/3), Comune Azzano Decimo (PN), foglio 30, particella 387, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m<sup>2</sup> 1120, reddito dominicale: € 10,41, reddito agrario: € 6,94.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Testamento olografo del 14/08/1996 protocollo n.75389 - Voltura in atti dal 11/04/2002 - Repertorio n. 28925 Rogante: Not. Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 4455 del 17/12/1996 Successione di [REDACTED] (n.585.1/1997);
- Testamento olografo del 14/05/2017 protocollo n.PN0095870 - Voltura in atti dal 08/11/2017 Repertorio n.67386 Rogante: M. Luisa Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UU - Sede: Pordenone Volume 9990 n.2213 del 06/11/2017 - Successione di [REDACTED] (n.6591.1/2017).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] (quota proprietà 1/3) [REDACTED] (quota proprietà 1/3) [REDACTED] (quota proprietà 1/3), Comune Azzano Decimo (PN), foglio 30, particella 388, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m<sup>2</sup> 1750, reddito dominicale: € 16,27, reddito agrario: € 10,85.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Testamento olografo del 14/08/1996 protocollo n.75389 - Voltura in atti dal 11/04/2002 - Repertorio n. 28925 Rogante: Not. Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 4455 del 17/12/1996 Successione di [REDACTED] (n.585.1/1997);
- Testamento olografo del 14/05/2017 protocollo n.PN0095870 - Voltura in atti dal 08/11/2017 Repertorio n.67386 Rogante: M. Luisa Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: UU - Sede: Pordenone Volume 9990 n.2213 del 06/11/2017 - Successione di [REDACTED] (n.6591.1/2017).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Confini LOTTO 3: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 105, roggia della Luma, 108, 587, 109, strada comunale Via Comugne di Sotto, del foglio 30.

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

**Caratteristiche zona:** Periferica

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Azzano Decimo (PN),**

**Libero**

Note: In seguito a richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in merito all'esistenza di contratti di locazione per gli immobili eseguiti, in data 15/07/2019 l'Ente interpellato ha risposto via PEC che non vi sono contratti vigenti.

**Identificativo corpo: B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Azzano Decimo (PN),**

**Libero**

Note: In seguito a richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in merito all'esistenza di contratti di locazione per gli immobili eseguiti, in data 15/07/2019 l'Ente interpellato ha risposto via PEC che non vi sono contratti vigenti.

**Identificativo corpo: C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388**

**agricolo sito in Azzano Decimo (PN),**

**Libero**

Note: In seguito a richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in merito all'esistenza di contratti di locazione per gli immobili eseguiti, in data 15/07/2019 l'Ente interpellato ha risposto via PEC che non vi sono contratti vigenti.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, a rogito Tribunale di Udine in data 22/12/2014 ai nn. 3814/2014, iscritta a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3424/446; importo ipoteca: € 150000,00; importo capitale: € 111505,38.

Note: Vale per la quota di 1/3 di proprietà di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/05/2018 al n. 1495, trascritto a Pordenone in data 27/12/2018 ai nn. 19190/13842.

Note: Vale sulla quota di 1/3 di [REDACTED].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, a rogito Tribunale di Udine in data 22/12/2014 ai nn. 3814/2014, iscritta a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3424/446; importo ipoteca: € 150000,00; importo capitale: € 111505,38.

Note: Vale per la quota di 1/3 di proprietà di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/05/2018 al n. 1495 trascritto a Pordenone in data 27/12/2018 ai nn. 19190/13842.

Note: Vale sulla quota di 1/3 di proprietà [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo, a rogito Tribunale di Udine in data 22/12/2014 ai nn. 3814/2014, iscritta a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3424/446; importo ipoteca: € 150000,00; importo capitale: € 111505,38.

Note: Vale per la quota di 1/3 di proprietà di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/05/2018 al n. 1495 trascritto a Pordenone in data 27/12/2018 ai nn. 19190/13842.

Note: Vale sulla quota di 1/3 di proprietà [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 05/11/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota pignorata, nè sulle quote non pignorate.



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

**Identificativo corpo: A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**

**sito in Azzano Decimo (PN),**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Note:** Non è stato possibile predisporre l'A.P.E. in quanto l'esecutato non ha consegnato la necessaria documentazione.

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

**Identificativo corpo: B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2**

**sito in Azzano Decimo (PN),**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Identificativo corpo: C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388**

**Terreni agricoli siti in Azzano Decimo (PN),**

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

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

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari ante ventennio al 14/08/1996.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Romagnoli, in data 17/01/1962, al n. 7630, trascritto a Pordenone, in data 10/02/1962, ai nn. 3364/3058.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per la quota di 1/2 di proprietà) dal 14/08/1996 al 14/05/2017. In forza di denuncia di successione - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 23/01/1997, al n.9 Vol.861, trascritta a Pordenone, in data 06/10/1997, ai nn. 11227/8383.

**Note:** In forza della successione in morte di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) dal 14/05/2017 ad oggi (attuali proprietarie). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Note:** Si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: [REDACTED] deceduta [REDACTED] - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 06/11/2017, ai nn. n.2213 Vol.9990; trascritto a Pordenone, in data 28/02/2018, ai nn. 3279/2482.

**Note:** In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari ante ventennio al 14/08/1996.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Romagnoli, in data 17/01/1962, al n. 7630, trascritto a Pordenone, in data 10/02/1962, ai nn. 3364/3058.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per la quota di 1/2 di proprietà) dal 14/08/1996 al 14/05/2017. In forza di denuncia di successione - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 23/01/1997, al n. n.9 Vol.861, trascritta a Pordenone, in data 06/10/1997, ai nn. 11227/8383.

Note: In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) dal 14/05/2017 ad oggi (attuali proprietarie). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: Si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: - [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 06/11/2017, ai nn. n.2213 Vol.9990; trascritto a Pordenone, in data 28/02/2018, ai nn. 3279/2482.

Note: In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduta [REDACTED].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari ante ventennio al 14/08/1996.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Romagnoli, in data 17/01/1962, al n. 7630, trascritto a Pordenone, in data 10/02/1962, ai nn. 3364/3058.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per la quota di 1/2 di proprietà) dal 14/08/1996 al 14/05/2017. In forza di denuncia di successione - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 23/01/1997, al n. n. 9 Vol.861, trascritta a Pordenone, in data 06/10/1997, ai nn. 11227/8383.

Note: In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/3 di proprietà) dal 14/05/2017 ad oggi (attuali proprietarie). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: Si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: - [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 06/11/2017, ai nn. n.2213 Vol.9990; trascritto a Pordenone, in data 28/02/2018, ai nn. 3279/2482.

Note: In forza della successione in morte di [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388



**23. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta permesso di costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/05/1962 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°22-PE 62-44-Dom permesso costr p 107-09-05-62

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**Abitazione di tipo economico [A3]**

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Rilascio in data 05/10/1965 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°23-Comune Azzano X-Aut abitabilità p 107-05-10-65

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**Abitazione di tipo economico [A3]**

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Note tipo pratica: Certificazione relativa al fabbricato ad uso abitazione fg 30 p 107. Lavori iniziati in giugno 1962 e ultimati in settembre 1965, abitabilità 05/10/1965.

Per lavori: Costruzione fabbricato uso abitazione

Rilascio in data 05/10/1965 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°24-Comune Azzano X-Cert p 107-05-10-65

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**Abitazione di tipo economico [A3]**

Numero pratica: Prot. 05435

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Note tipo pratica: Parere favorevole

Per lavori: Sostituzione dell'attuale recinto, lungo il fronte strada

Rilascio in data 09/07/1981 al n. di prot. 5435

NOTE: V. Allegato n°28-Dom e parere fav sost recinz p 107-prot 5435-09-07-81

N.B.: Nell'allegato n°28 è presente anche la domanda presentata al Comune di Azzano Decimo (PN) il 07/07/1981 prot.05435 da [REDACTED], per ottenere l'autorizzazione alla sostituzione della recinzione sul fronte strada.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**Abitazione di tipo economico [A3]**

Numero pratica: Concessione in sanatoria 86/196 - Prot 3435

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Note tipo pratica: Concessione in sanatoria Legge 28/02/1985 n.47, per le seguenti opere edilizie abusive: porzione di abitazione (lavanderia e ingresso) in assenza di L.E.

Rilascio in data 01/06/1988 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°29-Concessione in sanatoria 86-196-prot 3435

N.B.: Nell'allegato n°29 è presenta anche la domanda in sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla Legge 28/02/1985 n. 47, presentata da [REDACTED] al Comune di Azzano Decimo (PN) in data 16/04/1986 al nr di prot. 3435.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1



**Abitazione di tipo economico [A3]**

Numero pratica: 92/0211

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia per interventi manutenzione straordinaria.

Per lavori: Integrazione e sostituzione impianti tecnologici (termo) per adeguamento al gas metano (sostituzione caldaia e opere connesse).

Rilascio in data 05/05/1992 al n. di prot. 005384

NOTE: V. Allegato n°30-PE 92-211-Dom e aut edil prot 5384-05-05-92

N.B.: Nell'allegato n°30 è presente anche la domanda presentata da [REDACTED] al Comune di Azzano Decimo (PN) in data 05/05/1992 al prot.n.5384.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1

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

Numero pratica: Prot. 5765

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Note tipo pratica: Licenza di costruzione n.238

Per lavori: Costruzione di un garage, pollaio e ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/10/1965 al n. di prot. 5765

NOTE: V. Allegato n°25-PE 65-238-Rich e lic costr garage-poll-rip-13-10-65

N.B.: Nell'allegato n°25 è presente anche la domanda per ottenere la licenza di costruzione per lavori edili presentata al Comune di Azzano Decimo (PN) da [REDACTED] in data 09/10/1965 prot. n.05765.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

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

Numero pratica: Licenza di costruzione n.206/70

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Ampliamento del fabbricato destinato a magazzini e ripostigli.

Rilascio in data 11/08/1970 al n. di prot. 5471

NOTE: V. Allegato n°26-PE 70-206-Dom e lic costr prot 5471-ampliam-11-08-70

N.B.: Nell'allegato n°26 è presente anche la domanda per ottenere la licenza di costruzione per lavori edili, presentata al Comune di Azzano Decimo (PN) da [REDACTED] in data 16/07/1970 prot. 05471.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

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

Numero pratica: 188/73

Intestazione: Comune di Azzano Decimo (PN)

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione di annesso rustico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1973 al n. di prot. 7607

NOTE: V. Allegato n°27-PE 73-188-Dom e nulla osta prot 7607-annesso-12-10-73

N.B.: Nell'allegato n°27 è presente anche la domanda di approvazione del progetto, presentata al Comune di Azzano Decimo (PN) da [REDACTED] in data 24/09/1973 prot. 07607.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

**23.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel muro divisorio tra il vano cucina e il vano pranzo riportato in planimetria di progetto (allegato n°22), l'ingresso è più ampio rispetto a quanto risulta allo stato di fatto;
- nella planimetria di progetto, delle tre finestre poste a ovest, due sono più ampie di quanto risulta in realtà;
- l'ingresso secondario a nord, nel progetto è aperto (non è rappresentata la porta) ed è più ampio rispetto alla realtà di fatto;
- nella planimetria di progetto non sono riportate le porzioni dei muri divisorii realizzati in corrispondenza della porta di ingresso all'abitazione, all'interno della veranda posta a sud-ovest e all'interno della stessa entrata, tra quest'ultima e la zona pranzo;
- la posizione della porta che conduce al vano scale, dall'atrio posto a sud-ovest, è diversa rispetto a quanto indicato nel progetto;
- nel vano uso bagno, in progetto è rappresentata una grande finestra, che in realtà è stata realizzata solo in minima parte;
- la finestra sul muro est della camera singola, di fatto è collocata più a nord rispetto a quella indicata nella planimetria di progetto;
- la finestra sul muro sud della camera matrimoniale, di fatto è collocata più a est, rispetto a quella indicata nella planimetria di progetto;
- all'esterno, in corrispondenza dell'entrata posta sud-ovest, i gradini indicati sul lato sud nel progetto, di fatto non sono stati realizzati.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, in base all'epoca di realizzazione delle opere.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel progetto di ampliamento luglio 1970, proprietario [REDACTED] - il prospetto ovest del fabbricato risulta diverso dal reale: di fatto non sono stati realizzati la seconda porta al centro, il sottotetto con la finestra tonda e le tre finestre sul prospetto sud; la finestra presente a ovest in realtà è quadrata e non risulta nel progetto. Nel prospetto sud: in progetto ci sono tre finestre al piano terra mentre in realtà ne sono presenti quattro.
- nel progetto "annesso rustico" del 10/1973, proprietario [REDACTED] - oltre alla sezione ovest che ha il sottotetto (di fatto non realizzato) di cui al punto precedente, la pianta dell'edificio risulta diversa, in quanto la porta centrale (che in realtà non è stata realizzata) conduce a un corridoio da cui si può entrare in sei locali del fabbricato, divisi tra loro. In realtà si accede dal portone laterale a ovest, i muri che separano i locali sono stati edificati diversamente con diversa disposi-



zione di spazi ed entrate, le finestre a sud sono quattro anziché tre e il sesto locale riportato in progetto, di fatto non è stato realizzato essendo invece presente una tettoia (porticato). Inoltre a nord le tre finestre al piano terra riportate in progetto non sono state realizzate. Il locale a nord-est "allevamento polli", sul lato est, in realtà ha solo una finestra, mentre in progetto non è presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, in base all'epoca di realizzazione delle opere.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

**Terreni agricoli**

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388

## 23.2 Conformità urbanistica

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1

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

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2

**Terreni agricoli**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n°69 al P.R.G.C. approvata con D.C.C.n°3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	Per la particella 387: Zone territoriali omogenee "E4.1" AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA e in minima parte nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1", inoltre il mappale è interessato dal vincolo della fascia di rispetto dei corsi d'acqua d.lgs. 42/2004.  Per la particella 388: parte in VIABILITA' ESI-



	<p>STENTE, parte in Zone territoriali omogenee "E7" AGRICOLE MISTE e parte in Zone territoriali omogenee "E4.1" AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA, inoltre il mappale in minima parte ricade nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1" ed è interessato dal vincolo della fascia di rispetto dei corsi d'acqua d.lgs. 42/2004.</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>Per ulteriori dettagli V. Allegato n°17-CDU NTA comuni alle particelle 387 e 388:</p> <p>Art. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4.1": AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA</p> <p>28.1 Individuazione Sono le parti di territorio agricolo che, per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposte a tutela; al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterare il delicato equilibrio esistente.</p> <p>28.2 Prescrizioni e interventi previsti sul territorio e sull'ambiente Nelle zone "E4.1" gli interventi ammessi saranno rivolti a realizzare la tutela morfologica del suolo, della vegetazione e dei corsi d'acqua. Valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sono escluse le piantumazioni di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali;</li> <li>2. è vietato lo scavo di vasche e canali (se non per le opere pubbliche di carattere idraulico, di seguito definite) ed ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una rilevante modificazione all'attuale assetto ambientale e idraulico della zona;</li> <li>3. sono vietate le alterazioni ambientali ed idrauliche della zona, in particolare, le modificazioni morfologiche dei corsi d'acqua, nonché la deviazione e l'occultamento di eventuali risorgive al fine di non depauperare l'ambiente circostante;</li> <li>4. sono vietati gli interventi in grado di limitare la fruizione collettiva dei beni pubblici, come ad esempio la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi vive;</li> <li>5. sono vietate le discariche di qualsiasi tipo (rifiuti solidi urbani, industriali, tossici-nocivi);</li> <li>6. è vietata l'aratura, il dissodamento della fascia di m 10 contigua al corso d'acqua a partire</li> </ol>

dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;  
7. non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l'ampiezza e l'andamento degli alvei.

Sono consentiti:

- gli interventi e le opere, di iniziativa pubblica, di carattere idraulico, per la protezione e la sicurezza del territorio comunale;
- nell'ambito strettamente pertinente le attività agricole esistenti, interventi contenuti per la regolazione del deflusso delle acque;
- le attività ludico-culturali e ricreativo-turistiche di interesse collettivo a carattere temporaneo e che escluda totalmente ogni tipo di edificazione stabile;
- il taglio e reimpianto con specie autoctone di alberature che hanno concluso il loro ciclo vitale;
- la messa a dimora delle specie arboree elencate all'art. 7.3 per la ricostituzione del paesaggio agrario, nonché di tutte le specie arboree e tipologie di impianto (quali ad esempio: eucalipti, essenze resinose, latifoglie) previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modifiche ed integrazioni. (Aggiunto con DCC n. 21 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 83 al PRGC).

Sono ammesse le opere relative a progetti di recupero ambientale.

Le essenze arboree esistenti al bordo dei fondi (alberate, filari, querce, ecc.) vanno mantenute e sostituite con specie analoghe in caso di morte o abbattimento.

Tutte le specie arboree esistenti lungo le strade comunali, i corsi d'acqua, le strade poderali e all'interno dei fondi (alberate, filari, siepi, ecc.) vanno conservate e sostituite con specie analoghe in caso di morte.

È prevista la conservazione della maglia poderale, della testimonianza di particolari tecniche agricole produttive e storiche degli insiemi colturali tradizionali.

All'interno del corpo idrico è vietata qualsiasi trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche.

I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale ri-

profilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette e di evidente valore paesaggistico.

28.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27.1 sono consentiti limitatamente a:

- a) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo professionale, mediante ristrutturazione degli edifici esistenti ed adeguamento igienico – funzionale, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i.;
- b) attrezzature a servizio delle singole aziende, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo, un tantum, del 5% della volumetria complessiva esistente;
- c) ristrutturazione di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori;
- d) il recupero di immobili da destinare ad attività agrituristiche;
- e) edifici esistenti da recuperare con vincolo tipologico.

Nelle zone "E4.1" gli interventi edilizi precedentemente specificati dovranno essere localizzati verso le zone meno qualificate sotto il profilo ambientale.

#### 28.4 Recinzioni

È consentita la recinzione dei fondi in prossimità degli edifici esistenti, solamente con siepi o con paletti e rete metallica di h max 150 cm.

#### Art. 29 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4.2": AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO

##### 29.1 Individuazione

Sono le parti di territorio agricolo che, per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposte a tutela; al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterarne il valore paesaggistico ed ambientale.

##### 29.2 Prescrizioni e interventi previsti sul territorio e sull'ambiente

Nelle zone "E4.2" gli interventi ammessi saranno rivolti a realizzare la tutela morfologica del suolo, della vegetazione e dei corsi d'acqua



minori.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- sono escluse le piantumazioni di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali;
  - è vietato lo scavo di vasche e canali ed ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una rilevante modificazione all'attuale assetto ambientale e idraulico della zona;
  - sono vietate le alterazioni ambientali ed idrauliche della zona, in particolare le modificazioni morfologiche dei corsi d'acqua, nonché la deviazione e l'occultamento di eventuali risorgive al fine di non depauperare l'ambiente circostante;
  - sono vietati gli interventi in grado di limitare la fruizione collettiva dei beni pubblici, come ad esempio la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi vive;
  - sono vietate le discariche di qualsiasi tipo (rifiuti solidi urbani, industriali, tossici-nocivi).
- Sono consentiti:

- nell'ambito strettamente pertinente le attività agricole esistenti, interventi contenuti per la regolazione del deflusso delle acque;
- le attività ludico-culturali e ricreativo-turistiche di interesse collettivo a carattere temporaneo e che escluda totalmente ogni tipo di edificazione stabile;
- il taglio e reimpianto con specie autoctone di alberature che hanno concluso il loro ciclo vitale.

– la messa a dimora delle specie arboree elencate all'art. 7.3 per la ricostituzione del paesaggio agrario, nonché di tutte le specie arboree e tipologie di impianto (quali ad esempio: eucalipti, essenze resinose, latifoglie) previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modifiche ed integrazioni. (Aggiunto con DCC n. 21 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 83 al PRGC).

29.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27.1. sono consentiti limitatamente a:

- a) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, secondo quanto previsto all'art. 27.1.1 lett. A);
- b) attrezzature a servizio delle singole aziende, di cui all'art. 27.1.1 lett. B), attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nel limite massimo, una tantum, del 25%

della volumetria complessiva o della superficie coperta esistente;

c) ampliamento degli impianti di serre, di cui all'art. 27.1.1 (F), nel limite del 25% della superficie coperta esistente;

d) edifici destinati ad aziende agro-turistiche di cui all'art. 27.1.1 (G);

e) ristrutturazione ed adeguamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori, di cui. 27.1.2 (I);

f) edifici esistenti di valenza tipo-morfologica di cui all'art. 27.1.2 (L);

g) nuova costruzione di volumi edilizi, destinati alla orticoltura, al giardinaggio e all'allevamento per il consumo familiare; di cui all'art. 27.1.2 (M).

Nelle zone "E4.2" gli interventi edilizi precedentemente specificati dovranno essere localizzati verso le zone meno qualificate sotto il profilo paesaggistico.

#### 29.4 Recinzioni

È consentita la recinzione dei fondi in prossimità degli edifici esistenti, solamente con siepi o con paletti e rete metallica di h max 150 cm.

#### Art. 31 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E7": AGRICOLE MISTE

##### 31.1 Individuazione

Le zone "E7" sono le parti del territorio comunale escluse dai miglioramenti fondiari, in quanto sono le aree agricole maggiormente compromesse dall'edificazione residenziale sparsa.

##### 31.2 Interventi previsti

Sono consentiti:

- gli interventi edilizi previsti dall'art. 27.1 e 30.2 ad eccezione degli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale.

- la messa a dimora delle specie arboree elencate all'art. 7.3 per la ricostituzione del paesaggio agrario, nonché di tutte le specie arboree e tipologie di impianto (quali ad esempio: eucalipti, essenze resinose, latifoglie) previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modifiche ed integrazioni. (Aggiunto con DCC n. 21 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 83 al PRGC).

##### 31.3 Recinzioni

È consentita la recinzione dei fondi con strutture di altezza non superiore a cm. 200.



NTA particella 388 Art. 31 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E7”: AGRICOLE MISTE

### 31.1 Individuazione

Le zone “E7” sono le parti del territorio comunale escluse dai miglioramenti fondiari, in quanto sono le aree agricole maggiormente compromesse dall’edificazione residenziale sparsa.

### 31.2 Interventi previsti

Sono consentiti:

- gli interventi edilizi previsti dall’art. 27.1 e 30.2 ad eccezione degli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale.

- la messa a dimora delle specie arboree elencate all’art. 7.3 per la ricostituzione del paesaggio agrario, nonché di tutte le specie arboree e tipologie di impianto (quali ad esempio: eucalipti, essenze resinose, latifoglie) previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modifiche ed integrazioni. (Aggiunto con DCC n. 21 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 83 al PRGC).

### 31.3 Recinzioni

È consentita la recinzione dei fondi con strutture di altezza non superiore a cm. 200.

## Art. 35 – VIABILITÀ

### 35.1 Classificazione

Comprende:

- l’autostrada;
- la strada statale;
- le strade provinciali;
- le strade comunali;
- le strade vicinali;
- le strade interpoderali;
- le piste ciclabili.

La classificazione delle strade è effettuata dall’Ufficio patrimonio comunale a mezzo dello Stradario Comunale.

Fanno parte della viabilità gli spazi laterali direttamente connessi con la carreggiata, quali banchine, marciapiedi, fossi, cunette, ecc.

### 35.2 Criteri di intervento

Sulla viabilità esistente sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazze di sosta ed interscambio.

La nuova viabilità prevista per l’adeguamento ed il rafforzamento del sistema viario di livello comunale ed intercomunale può essere modificata nel tracciato e nelle dimensioni indicati

solo sulla base di progettazione definitiva/esecutiva.

Per la viabilità primaria (statale, provinciale) la sezione stradale tipo è comunque individuata in fase di progettazione dai relativi Enti Gestori nel rispetto di quanto previsto dalle planimetrie del PRGC.

Le strade urbane di connessione (provinciali e comunali) sono quelle che collegano le strade urbane locali con la viabilità primaria e le altre strade comunali: per queste, sia nelle nuove realizzazioni che negli allargamenti previsti per le esistenti, la sezione stradale tipo per il doppio senso di marcia non deve avere una larghezza inferiore a 6,50 ml. e di norma deve essere affiancata lateralmente da almeno un marciapiede della larghezza minima di 1,50 ml. Le strade urbane locali sono quelle urbane di servizio agli insediamenti: per queste, sia nelle nuove realizzazioni che negli allargamenti previsti per le esistenti, la sezione stradale tipo per il doppio senso di marcia non deve avere una larghezza inferiore a 6,00 ml. e deve essere affiancata lateralmente da almeno un marciapiede della larghezza minima di 1,20 ml.

Le strade a "fondo cieco" debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai veicoli del servizio pubblico di competenza (nettezza urbana, raccolta rifiuti, ecc.). Nel caso di strade a "fondo cieco" adibite ad esclusivo servizio di non più di 4 unità abitative isolate (villette, ecc.) o a 6 unità composte (case bifamiliari, a schiera, ecc.), la sezione stradale può essere ridotta a 4,5 ml. e può essere omesso il marciapiede purché la strada non superi la lunghezza di 60,00 ml.

Le strade bianche sono quelle che rappresentano la rete viaria minore di servizio e presidio al territorio. Per queste è ammesso il ripristino, la segnalazione ed il consolidamento anche in funzione all'uso turistico-naturalistico del territorio e del servizio ai fondi. Non sono di norma ammesse pavimentazioni bituminose od in calcestruzzo. Le strade bianche al servizio dei fondi agricoli debbono essere mantenute nelle attuali condizioni previe adeguate misure di manutenzione.

I percorsi pedonali devono avere la larghezza minima esposta ai precedenti punti in relazione al tipo di strada pertinente. È consentita la loro utilizzazione a pista ciclabile qualora ne venga adeguatamente potenziata la sezione. I



percorsi individuati nelle tavole di PRGC hanno carattere indicativo: la loro esatta definizione è demandata ai relativi progetti esecutivi. La dimensione minima della pista ciclabile in sede propria non sarà inferiore a ml. 2,50.

#### 35.3 Accessi

La formazione di nuovi accessi sarà regolata in conformità alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e dal Piano Regionale della Viabilità. Fino alla approvazione del Piano Urbano del Traffico o del Piano della Mobilità, è fatto divieto realizzare nuovi accessi lungo la S.S. 251 e lungo le strade provinciali.

#### 35.4 Piano di Settore per la Mobilità

Il Comune di Azzano Decimo disciplina gli interventi sulla viabilità attraverso un Piano di Settore (Piano Urbano del Traffico), finalizzato a:

- organizzare la viabilità carrabile in funzione delle gerarchie del traffico e delle caratteristiche fisico-funzionali delle infrastrutture esistenti;
- organizzare la viabilità ciclabile ed i percorsi pedonali in funzione delle relazioni instaurabili tra abitati, servizi ed aree di fruizione collettiva;
- localizzare le aree di sosta e parcheggio secondo strategie funzionali alla accessibilità alle diverse parti del territorio e alle funzioni localizzate;
- individuare le aree da destinare all'interscambio tra diverse forme di trasporto, sia pubblico che privato.

#### 35.5 Norme transitorie in carenza del Piano di settore per la mobilità

Prima dell'approvazione del Piano di settore per la mobilità sono consentiti gli interventi edilizi ed infrastrutturali disciplinati dalle presenti norme, con le seguenti precisazioni riferite alle aree ed agli edifici attestati lungo la strada regionale n°251 e le strade provinciali:

##### a) strada regionale n°251:

1. l'edificazione nei nuovi comparti previsti per l'espansione della zona industriale di Fiumesino sul lato nord est della statale è subordinata alla realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio di via Crocera di Corva e di una bretella di collegamento tra la suddetta rotatoria e via Peperate;

2. la realizzazione delle zone commerciali H2 attestate lungo via 1° Maggio è subordinata alla realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza di Via Armentarezza;

3. la realizzazione delle zone commerciali H2 attestata in prossimità della rotatoria esistente di via Peperate è subordinata agli interventi di qualificazione dei fronti della statale, con eliminazione degli accessi diretti afferenti;
4. lungo il tratto urbano della statale, dal ponte sul fiume Meduna a Corva fino all'abitato di Cinque strade è esclusa la formazione di nuovi accessi carrai. Quelli esistenti saranno soppressi qualora correlati ad interventi edilizi su lotti che possono utilizzare accessi diretti da viabilità comunale;
5. lungo il tratto extraurbano che connette l'abitato di Cinque Strade alla zona industriale di Fiumesino è prescritta la formazione di una pista ciclabile, anche in sede propria, purché compresa entro la fascia di rispetto della statale. È esclusa la formazione di nuovi accessi. Eventuali interventi su accessi esistenti, preventivamente autorizzati dall'Ente proprietario, dovranno essere indirizzati ad un miglioramento delle condizioni di sicurezza per gli utenti della strada;
6. lungo il tratto urbano della SR n°251, che interessa l'abitato di Azzano Decimo, dalla rotatoria di Via Peperate al ponte sul fiume Sile, è esclusa la formazione di nuovi accessi. Gli accessi esistenti afferenti lotti soggetti a trasformazione urbanistica (residenziale – commerciale – produttiva) saranno soppressi, qualora esistano o siano realizzabili accessi diretti dalla viabilità comunale. In particolare, dovranno essere realizzate soluzioni idonee per mettere in sicurezza gli incroci di Via Nuova Fratte e via Albera prima o comunque contestualmente alla realizzazione dei nuovi interventi urbanistici afferenti i suddetti incroci, attraverso una partecipazione ai relativi costi, in quota parte, dei soggetti interessati agli interventi sulla base di progetti redatti a cura dell'Amministrazione Comunale;
7. lungo il tratto extraurbano compreso tra il ponte sul fiume Sile ed il confine comunale con Chions è prescritta la formazione di una pista ciclabile, anche in sede propria, purché compresa entro la fascia di rispetto della statale. È esclusa la formazione di nuovi accessi. Eventuali interventi su accessi esistenti, preventivamente autorizzati dall'Ente proprietario, dovranno essere indirizzati ad un miglioramento delle condizioni di sicurezza per gli utenti della strada;
8. la definizione progettuale degli altri punti



	<p>critici (rotatoria a Cinque Strade, incrocio di Via Roma, incrocio di Zuiano) sarà possibile attraverso apposito progetto esecutivo redatto dall'Ente proprietario della Strada o su delega dello stesso.</p> <p>b) Strade provinciali</p> <p>1. È consentita la realizzazione di interventi di adeguamento della sezione stradale, secondo prescrizioni di PRGC o sulla base di apposito progetto esecutivo redatto dall'Ente proprietario. Per le disposizioni sugli accessi si rinvia alle norme delle singole zone.</p> <p>c) Piste ciclabili</p> <p>1. È consentito dare attuazione alle piste ciclabili previste dal PRGC ed a quelle di scala territoriale riferite al Piano Provinciale della Viabilità.</p> <p>Per ulteriori dettagli V. Allegato n°17-CDU.</p>
--	---

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1**  
**Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2**  
**Terreni agricoli di cui al punto C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388**

Gli immobili pignorati al lotto 3 sono costituiti da due fabbricati distinti e separati, che insistono sulla particella 107 del foglio 30, rispettivamente particella 107 sub 1 di Categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico) e particella 107 sub 2, C/2 (Magazzini e locali di deposito), e da due terreni (particelle 387 e 388 del foglio 30). Tutte le particelle sono contigue e formano di fatto un unico compendio pignorato che si trova in zona periferica, al civico 41 di Via Comugne di Sotto.

L'abitazione, particella 107 sub 1, è edificata su un unico piano fuori terra, con strutture portanti verticali in muratura, travi del tetto in cemento armato, copertura in tavelloni e tegole portoghesi; esiste inoltre un locale ad uso cantina nel piano interrato, accessibile tramite vano scale interno, il quale conduce anche al sottotetto. Il tutto risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione; l'edificio attualmente è arredato ma non risulta abitato.

Dietro al primo edificio, in direzione est, si trova il fabbricato ex rurale, particella 107 sub 2, costruito su un piano fuori terra ad eccezione della porzione est, dove si trova un locale di deposito al piano primo. Tale fabbricato in passato è stato utilizzato come magazzino e deposito, con spazi per gli allevamenti di polli e conigli; è presente anche una ampia tettoia in posizione sud-est rispetto all'edificio principale. Attualmente l'immobile è adibito a deposito di alcune attrezzature e si presenta in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione.

È poi presente un'ampia superficie a prato arborato, contigua agli edifici succitati, che ricade su porzione della particella 107 e in gran parte sulle particelle 387 e 388 del foglio 30, facenti parte del compendio pignorato; il tutto, di fatto, forma un'unica area scoperta di pertinenza. Tale area è destinata a un ampio prato, sul quale sono presenti varie essenze arboree e arbustive; al confine est dei due mappali 387 e 388 scorre il corso d'acqua denominato Roggia della Luma.

Gli agevoli accessi all'area scoperta di pertinenza sono tre, tutti a partire dalla strada comunale asfaltata Via Comugne di Sotto, attraverso due cancelli per l'entrata con mezzi a motore, (uno a nord e l'altro al centro del fronte di proprietà) e un cancello pedonale in legno, diretto all'abitazione.

L'area scoperta di pertinenza è delimitata, sul lato ovest, in parte da recinzione componibile a colonne e lastre prefabbricate in cemento armato e in parte da rete metallica e paletti in c.a.p.; sul lato nord, in parte da un basso muretto in blocchi di cemento con paletti di ferro e rete metallica e in parte da paletti in cemento armato e rete metallica. Sul lato sud il compendio pignorato è delimitato da una recinzione in rete



metallica con paletti di ferro su cordolo di cemento; sul lato est, come già sopradescritto, la proprietà confina direttamente con il corso d'acqua denominato Roggia della Luma. La pavimentazione esterna contigua agli edifici è costituita da marciapiedi sui lati ovest-sud ed est dell'abitazione, e per il resto da lastre di cemento.

L'abitazione, particella 107 sub 1, ha serramenti esterni in alluminio mentre porte, finestre interne e tapparelle sono in legno; le finestre interne hanno vetro singolo, alcune con zanzariere. La veranda al lato sud-ovest della casa e l'ingresso al lato nord sono in alluminio con vetro singolo, in parte rinforzato con rete metallica; la porta della centrale termica è in metallo.

L'ingresso dell'abitazione pignorata si trova sul lato ovest, all'interno di una piccola veranda. All'interno è presente un disimpegno che conduce a tutte le stanze del piano terra e permette anche l'accesso al vano scale; da questo si può raggiungere la cantina nel seminterrato e il sottotetto. Al piano terra si trovano i seguenti vani: ingresso lato sud-ovest, stanza adibita a zona pranzo, cucina, ingresso lato nord, disimpegno, bagno e due camere. I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di ceramica o in cotto, mentre nelle camere sono in laminato effetto legno. Nell'ingresso a nord dell'abitazione è collocato anche il contatore elettrico. La centrale termica ha un proprio ingresso indipendente ed esterno sul lato nord dell'edificio. Internamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, anche se si rilevano alcune infiltrazioni di umidità nel piano seminterrato.

A seguito del sopralluogo del 04/10/19, sono state riscontrate una serie di difformità edilizie e/o catastali, che vengono descritte nelle relative sezioni della presente relazione peritale.

Il fabbricato ex rurale, particella 107 sub 2, destinato a magazzino e deposito, ha il portone principale in metallo, quello secondario, le porte interne e alcune finestre in legno; una finestra interna è in vetrocemento. Tutti i locali e i pavimenti di questo immobile sono al grezzo.

La struttura del tetto dell'intero edificio è composta prevalentemente da travi metalliche, con copertura in eternit; i solai del solo vano uso deposito, ex allevamento polli, posto al piano terra ad est, sono costituiti da travi e tavolato in legno massiccio. La tettoia esterna aperta su due lati, posta a sud-est dell'edificio, ha struttura del tetto in travi di legno con copertura in eternit, poggia sull'edificio stesso e su due colonne in blocchi di cemento.

Anche per questo edificio, a seguito dei rilievi svolti il 04/10/19, sono state riscontrate una serie di difformità edilizie e/o catastali, che sono descritte nelle relative sezioni della presente relazione peritale.

Per quanto riguarda le particelle 387 e 388, esse sono contigue, fanno parte di fatto dell'area recintata di pertinenza dell'abitazione particella 107 sub 1 e del magazzino particella 107 sub 2. Al momento del sopralluogo i due terreni, della superficie complessiva di 2870 m<sup>2</sup>, sono destinati a prato, su cui insistono varie essenze arboree e arbustive e alcuni alberi da frutto. Sul lato sud-est, le due particelle confinano con il corso d'acqua denominato Roggia della Luma.

Secondo la classificazione ERSA-FVG, il suolo di questa zona della bassa pianura del Tagliamento, è del tipo F2 – suoli Pasiano franco-limoso e franco-limoso-argillosi, con scheletro assente, subalcalini o alcalini, piuttosto mal drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dall'insufficiente disponibilità d'ossigeno e da strati massivi.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°17), i terreni pignorati ricadono nelle seguenti zone:

- particella 387: Zone territoriali omogenee "E4.1" AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA e in minima parte nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1", inoltre il mappale è interessato dal vincolo della fascia di rispetto dei corsi d'acqua d.lgs. 42/2004.
- particella 388: parte in VIABILITA' ESISTENTE, parte in Zone territoriali omogenee "E7" AGRICOLE MISTE e parte in Zone territoriali omogenee "E4.1" AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA, inoltre il mappale in minima parte ricade nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1" ed è interessato dal vincolo della fascia di rispetto dei corsi d'acqua d.lgs. 42/2004.



- V. Allegato n°4-Planimetria fg 30 p107 sub 1
- V. Allegato n°5-Planimetria fg 30 p 107 sub 2
- V. Allegato n°10-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 107 sub 1 e sub 2
- V. Allegato n°11-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 387-388
- V. Allegato n°17-CDU
- V. Allegato n°45-Localizzazione GIS lotti 1-2-3-4-5
- V. Allegato n°51-Fotografie esterni Lotto 3
- V. Allegato n°52-Fotografie interni p107 sub 1 - Lotto 3
- V. Allegato n°53-Fotografie interni p107 sub 2 - Lotto 3
- V. Allegato n°57-Verbale sopralluogo 04-10-19
- V. Allegato n°60-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 107 sub 1
- V. Allegato n°61-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 107 sub 2
- V. Allegato n°62-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 387
- V. Allegato n°63-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 388

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva particella 107 sub 1 circa mq **166,00**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la particelle 107 sub 1 e sub 2 esiste area scoperta esterna.

**Giudizio di indivisibilità:** non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento degli immobili in comproprietà, in quanto la distribuzione dei vani all'interno del fabbricato part. 107 sub 1 e la loro fruizione è concepita per un'unica unità abitativa.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2**

V. descrizione complessiva in corpo A).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva particella 107 sub 2 circa mq **240,00**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la particelle 107 sub 1 e sub 2 esiste area scoperta esterna.

**Giudizio di indivisibilità:** non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento degli immobili in comproprietà, in quanto la distribuzione dei vani all'interno del fabbricato part. 107 sub 2 e la loro fruizione è concepita per un'unica unità a destinazione depositi e magazzini.

Descrizione: **Terreni agricoli di cui al punto C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388**

V. descrizione complessiva in corpo A).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva particelle 387 e 388 di circa mq **2.870,00**

**Giudizio di indivisibilità:** non si ritiene proponibile l'ipotesi di frazionamento delle particelle 387 e 388 in comproprietà, considerando la limitata superficie e lo scarso valore dei terreni, in raffronto ai costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento catastale mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO.

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo (PN); Borsini FIAIP e FIMAA.

**24.2 Valutazione corpi:**

**A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Area scoperta**

**B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2. Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa Area scoperta**

**C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo	Quota esecutata %	Valore quota esecutata
<b>A - Part. 107 sub 1 - Abitazione di tipo economico (Cat. A/3):</b>								
PIANO TERRA-Abitazione	superficie lorda	73	1	73	€ 750,00	€ 54.750,00	33,33%	€ 18.250,00
Sottotetto non abitabile	superficie lorda	70	0,15	10,5	€ 750,00	€ 7.875,00	33,33%	€ 2.625,00
PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	23	0,2	4,6	€ 750,00	€ 3.450,00	33,33%	€ 1.150,00
Area scoperta di pert.	superficie lorda					€ 1.267,00	33,33%	€ 422,33
<b>Totale A</b>		<b>166</b>		<b>88,1</b>		<b>€ 67.342,00</b>		<b>€ 22.447,33</b>
<b>B - Part. 107 sub 2 - Magazzini e locali di deposito (Cat. C/2):</b>								
2 Depositi PT	superficie lorda	50	1	50	€ 300,00	€ 15.000,00	33,33%	€ 5.000,00
Locali allevamento PT	superficie lorda	120	1	120	€ 300,00	€ 36.000,00	33,33%	€ 12.000,00
Deposito scorte P1	superficie lorda	25	0,5	12,5	€ 300,00	€ 3.750,00	33,33%	€ 1.250,00
Porticato	superficie lorda	45	0,35	15,75	€ 300,00	€ 4.725,00	33,33%	€ 1.575,00
Area scoperta di pert.	superficie lorda					€ 3.733,00	33,33%	€ 1.244,33
<b>Totale B</b>		<b>240</b>		<b>198,25</b>		<b>€ 63.208,00</b>		<b>€ 21.069,33</b>
Detrazione per spese rimozione, smaltimento eternit e rifacimento copertura dell'edificio e tettoia Part. 107 sub 2 - Magazzini e locali di deposito (Cat. C/2)								
						€ 15.000,00		
<b>Totale B</b>						<b>€ 48.208,00</b>		<b>€ 16.069,33</b>
<b>C - Part. 387-388 - Terreni agricoli:</b>								
Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Uso suolo reale	Valore unitario €/mq			
Azzano Decimo (PN)	30	387	1120	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 5.600,00	33,33%	€ 1.866,67
Azzano Decimo (PN)	30	388	1750	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 8.750,00	33,33%	€ 2.916,67
<b>Totale C</b>			<b>2870</b>			<b>€ 14.350,00</b>		<b>€ 4.783,33</b>
<b>Totale A+B+C</b>						<b>€ 129.900,00</b>		<b>€ 43.300,00</b>



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m<sup>2</sup></i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione A/3 fg 30 p.107 sub 1	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta	88,10	€ 67.342,00	€ 22.447,33
B - Magazzino C/2 fg 30 p.107 sub 2	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	198,25	€ 48.208,00	€ 16.069,33
C - Terreni agricoli fg 30 pp. 387 e 388	agricolo	2.870,00	€ 14.350,00	€ 4.783,33
Totale			€ 129.900,00	€ 43.300,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 6.495,00

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 3.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.500,00

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

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

€ 24.625,00

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

€ 24.500,00