



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **156/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 15:00



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002



Esperto alla stima: geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax:

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it



INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 16 maggio 2024, nell' Esecuzione Immobiliare n° 156/2023, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 26 maggio 2024, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 11 giugno 2024, previo accordo reso dal sostituto del custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito che proseguono in tempi successivi, rivolte in particolare ai rilievi dimensionali e fotografici delle unità staggite;

- in vari tempi precedenti vengo resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Entrambi i lotti sono ubicati in ambito prettamente rurale ad ovest del centro abitato di Sacile ovvero a ca. mt. 2300 nord-ovest del centro del capoluogo e a ca. mt. 700 a sud del territorio comunale di Caneva, sottostanti la linea di volo in atterraggio verso l'aeroporto militare di Aviano.



Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

comune SACILE



foglio 2, particella 465, indirizzo Strada Canevon, piano T, zona censuaria D, categoria C/6,

classe 1, consistenza 800 mq, superficie 800 mq, rendita € 743,70,

foglio 2, particella 466, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 9231 mq

=== reddito dominicale: € 78,66, reddito agrario: € 59,59



Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

comune di SACILE



foglio 2, particella 6, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9000,00 mq , reddito dominicale: € 97,61, reddito agrario: € 58,10,

foglio 2, particella 6, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 840 mq , reddito dominicale: € 6,29, reddito agrario: € 4,99

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale fatta eccezione per la tettoia annessa alla sala mungitura che essendo abusiva deve demolita.

2. Possesso

Bene: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] comodato d'uso tacito

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate



Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077



Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: verificato positivamente





Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: verificato positivamente



8. Prezzo



Bene: Strada Canevon - Sacile (PN) - 33077



Lotto: 001

Prezzo da libero: € 111.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Lotto: 002

Prezzo da libero: € 41.820,00

Prezzo da occupato: € 37.638,00



Beni in **Sacile (PN)**

Località/Frazione

Strada Canevon

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (PN) CAP: 33077, Strada

Canevon, 33

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED] via [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],



comune SACILE

foglio 2, particella 465, indirizzo Strada Canevon, piano T, zona censuaria D, categoria C/6,

classe 1, consistenza 800 mq, superficie 800 mq , rendita € 743,70

Confini: area pertinenziale F. 2 mapp. 466 su tutti i lati



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],



comune SACILE

foglio 2, particella 466, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 9231 mq.

reddito dominicale: € 78,66, reddito agrario: € 59,59

Confini:



- nord-ovest e nord-est: Strada Canevon

- sud-est: consistenza immobiliare F. 2 mapp. 527

- sud-ovest: consistenza immobiliare F. 2 mapp. 533



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona prettamente rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



Importanti centri limitrofi: capoluogo comunale.

Attrazioni paesaggistiche: ambito del fiume Livenza.

Attrazioni storiche: centro capoluogo comunale.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico corrente su via Ronche (linea extraurbana Sacile-Caneva)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

STATO DI POSSESSO

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data 30/03/2006 ai nn. 100293/22330; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/2006 ai nn. 6542/1813; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: La presente ipoteca grava sugli immobili F.2 mapp. 465 di are 08.19 con sovrastante edificio stalla e terreno F. 2 mapp. 466 di are 92.31, il tutto in comune di Sacile.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Claudio Volpe in data 20/12/2019 ai nn. 21865/14452; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2020 ai nn. 303/47; Importo ipoteca: € 211.500,00; Importo capitale: € 141.000,00; Note: Questa ipoteca grava per l'intero sulle consistenze F. 2 mapp. 465 -466-6 del comune di Sacile di proprietà per

l'intero di [REDACTED]; nonché sulle consistenze: a) F. 2 mapp. 540 sub 1, mapp. 540 sub 2 del comune di Sacile di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/4; terzi datori d'ipoteca b) F. 2 mapp. 527 sub 8 e F. 2 mapp. 533 del comune di Sacile [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/4 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4; terzi datori d'ipoteca.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 08/06/2022 ai nn. 569; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/10/2022 ai nn. 15191/2749; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 22.814,71; Note: L'ipoteca grava sulle consistenze: a) F. 2 mapp. 465, 466 e 6 del comune di Sacile di proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; b) comune di [REDACTED] F. 16 mapp. 636, 638, 664, 665, 666, 1130, 1132, 1134 di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/18 b) comune di Sacile F. 2 mapp. 540 sub 1 e mapp 540 sub 2 di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/4 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4 c) comune di Sacile F. 2 mapp. 527 sub 8 e mapp 533 di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4, d) comune di Sacile F. 1 mapp. 105, 235, 241, 242, 243, 244, 253, F. 2 mapp 309, 311, 312, di proprietà per l'intero di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/09/2023 ai nn. 2249, trascritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2023 ai nn. 15152/11681; Il pignoramento colpisce le consistenze F. 2 mapp. 465, 466

e 6 del comune di Sacile per un importo d'€ 336.310,32 oltre interesse e spese fino al soddisfacimento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di immobili in proprietà esclusiva

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non desunte.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussistono spese di natura condominiale essendo proprietà esclusiva

Millesimi di proprietà: Intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non soggetta alle disposizioni di cui alla Legge n° 13/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non sussistenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: dal 04-11-1998 al 30-03-2006

██████████, nato a ██████████ il ██████████

In forza di atto di divisione e donazione - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/11/1998, ai nn. 92063/19019; registrato a Pordenone, in data 24/11/1998, ai nn. 3883/I; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/12/1998, ai nn. 15142-15143/10812-10813.

Titolare/Proprietario: dal 03-06-2006 ad oggi attuale proprietario

██████████, nato a ██████ il ██████████ In forza di atto di compravendita di immobili e cessione azienda - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 30/03/2006, ai nn. 100292/22329; registrato a Pordenone, in data 10/04/2006, ai nn. 97/II; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/04/2006, ai nn. 6541/3771.

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 001

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di stalla a stabulazione libera con locali accessori e tettoie

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/1998 al n. di prot. 29815 codice 98/0644

Rilascio in data 14/05/1999 al n. di prot. 57/99

NOTE: In data 12-10-1999 viene effettuato il deposito strutturale per le finalità di cui alla Legge 05-11-

1971, n° 1086 e alla L.R. n° 27 del 09-05-1988, n° 27 ed annotata al n° 25620 Direzione Provinciale SSTT di Pordenone Con nota al prot. comunale n° 22495 del 13-10-1999 viene comunicato l'inizio dei lavori per il giorno 18-10-1999

Numero pratica: 002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di stalla a stabulazione libera con locali accessori e tettoie

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/07/0199 al n. di prot. 17283 codice 99/0372

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 153/99

NOTE: Con atto aggiuntivo prot.n° 15816, pratica n° 99/0372, Reg. n° 0085/00 del 24-07-2000 viene disposto l'esatta ubicazione dell'immobile presso l'area F. 2 mapp. 435 del comune d Sacile

Numero pratica: 003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante

Per lavori: costruzione di stalla a stabulazione libera con locali accessori e tettoie

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/10/2000 al n. di prot. 23974

Rilascio in data 23/10/2000 al n. di prot. 00/0454

Numero pratica: 004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante

Per lavori: costruzione di stalla a stabulazione libera con locali accessori e tettoie

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/05/2002 al n. di prot. 13708

Rilascio in data 21/05/2002 al n. di prot. 02/0222

Abitabilità/agibilità in data 21/06/2002 al n. di prot. 17573 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

In data 21-06-2002 con annotamento al prot comunale n° 17573 è stata presentata la domanda rivolta al rilascio del permesso di abitabilità, a tutt'oggi non è stato rilascia alcuna relativa certificazione.

Alla richiesta di certificazione di abitabilità/agibilità, trovansi allegati:

- il certificato di collaudo stato debitamente depisto presso i SST Regionali in data 28-05-2001;
- comunicazione termine lavori avvenuta in data 19-06-2002;
- copia attestazione avvenuto accatastamento;
- dichiarazione conformità impianto elettrico art. 9 legge 46/1990;
- attestazione del direttore lavori resa per le finalità di cui all'art. 4 del DPR 22-04-1994 n° 425;
- dichiarazione del direttore dei lavori attestante che l'attività non è soggetto al Certificato di Prevenzione Incendi di cui al D.M. 16-2-1982

OSSERVAZIONE: Art. 86 della Legge Regionale n° 52 del 19-11-1991 recita "Certificato di abitabilità ed agibilità "

1. Le opere conseguenti ad interventi soggetti a concessione o autorizzazione edilizia o a denuncia nell'ipotesi di cui all' articolo 68, comma 2, lettera b), non possono essere abitate od usate prima del rilascio, da parte del Sindaco o del diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, di un certificato di abitabilità o di agibilità.

2. Il certificato è rilasciato quando per l'opera:

- a) sia stata rilasciata regolare concessione ovvero autorizzazione;
- b) sia stata verificata la conformità al progetto approvato;

c) siano state rispettate tutte le prescrizioni o condizioni apportate alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico - sanitario che di altro genere;

d) siano rispettate le destinazioni previste dal progetto approvato;

e) siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso in strutture metalliche;

f) sia verificata l'assenza di cause o fattori di insalubrità; g) siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

3. Gli accertamenti sono svolti dall' ufficio tecnico e dal responsabile del settore igiene pubblica ed ecologia della competente Unità sanitaria locale, secondo le rispettive competenze.

4. Il certificato di abitabilità o di agibilità è rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta.

Nel caso in esame nessuna comunicazione risulta in atti.

Non sussistono:

- autorizzazione allo scarico; -

-autorizzazione accesso carraio.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIFFORMITA' EDILIZIE

a) diversa ubicazione: progetto approvato edificio posto a ml 20,00 da confine sud-est realizzato a ca.

mt. 4,00 – tale difformità non comporta variazione essenziale in quanto il sedime del fabbricato trova comunione di punti rispetto a quello assentito (art. 40 punto c)) L.R.19/2009;

b) assenza di pannellatura di chiusura alla parete nord-est (lato Strada Canevon);

c) presenza di finestre su pannellatura superiore alla parete sud-ovest;

d) presenza di apertura su parte sud-ovest, verso il retro, al fine di consentire l'uscita verso l'esterno degli animali;

e) assenza di parte di pannellatura superiore su fronte principale ((sud-est);

f) chiusura con pannellatura in lamiera zincata posta su baraccatura in metallo, con formazione di fascia intermedia aerante, del portone retro (lato nord-ovest) zona stabulazione;

g) insussistenza dei lucernai presso il deposito latte, l'ufficio ed il wc;

h) apertura di foro finestra, comunque chiusa in pannellatura policarbonato, tra ufficio e sala mungitura;

i) maggior dimensione dell'apertura su parete esterna nord-est presso deposito latte;

l) maggior ampiezza della vasca di prima raccolta delle deiezioni di progetto ca. mt. 4,40x3,80x1,20, realizzata ca. mt 6.50x13,00x1,20;

m) concimaia fuori terra annessa alla vasca di cui sopra delle dimensioni di ca.mt 11,50x10,00, sostituita da vasca liquami parzialmente interrata delle dimensioni di ca. mt. 9,50x10,50 altezza ml. 2,50 di cui ml.

2.30 interrati.

OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO

- fascia, della larghezza di ml. 2,50, costituita da pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, posti a ca. cm. 20 superiormente alla pavimentazione interna, corrente esternamente a terra lungo il lato nord-est (strada Canevon), destinata a nuove poste per animali;
- tettoia in struttura metallica leggera costituita da pilastri infissi su base in calcestruzzo con copertura ad unica falda inclinata in pannelli in lamiera grecata tipo sandwich, parte lateralmente aperta, ca. ml. 9,50 x1,70 e parte chiusa, ca. ml. 9,50 x1,70 quest'ultima annessa al deposito latte;
- piattaforma in calcestruzzo per lavaggio automezzi delle dimensioni di ca. 4,50x10,50;
- altre piattaforme in calcestruzzo di cui una delle dimensioni di ml. 9,50x3,00 ed altra delle dimensioni di ml. 11,00x4,30 delimitata su due lati per una lunghezza di ml. 9,00 da pannelli verticali dell'altezza di ml. 1,00;
- vasca liquami fuori terra delimitata da pannelli in calcestruzzo armati vibrato delle dimensioni di ml. 13,50x13,00 altezza ml. 1,70;
- concimaia aderente alla su detta vasca con pavimentazione in calcestruzzo su piano inclinato, delimitata da pannellatura in calcestruzzo vibrato.
- pavimentazione esterna in calcestruzzo frapposti tra la vasca interrata e la concimaia.

DIFFORMITA' STRUTTURALI

- il corpo mungitura-servizi presenta copertura in orditura lignea contrariamente il progetto strutturale prevedeva copertura piana in solaio a lastre tipo Predalle;
- non sono presenti i collegamenti lungo le testate delle travi "Y";
- non risultano essere calcolati e quindi non presenti in atti, le murature in sito delle vasche interrate e le murature o pannelli che delimitano le vasche e concimaie fuori terra;
- non risulta calcolata la braccatura e pannellatura metallica.

Quanto elencato può essere regolarizzato con nuovo calcolo strutturale reso da tecnico all'uopo abilitato con allegate, se richieste, la relazione geologica e le prove sui materiali depositato presso la Regione FVG Servizio Lavori Pubblici ed Edilizia Tecnica e successivo collaudo statico.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

1) opere sanabili in applicazione alle varie fattispecie classificate dalla L.R. n° 19/2009 e previo confronto con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia del comune:

- minor distanza dal confine: premessa una propedeutica e corretta apposizione del confine ed accertato che:

a) le Norme Tecniche Attuative al PRGC dispongono una distanza minima di ml. 5,00

b) la difformità non è classificata quale variazione essenziale in funzione dell'art. 40 co. 1 lettera c)

– diversa localizzazione...-

c) la demolizione della porzione, ca. ml. 1,00, non rispettosa del rispetto della distanza minima dai confini, pregiudica la staticità della porzione a norma, art. 47 co. 2 L.R. n° 19/2009;

- concimaie e vasche: rispettose delle disposizioni dell'art. 889 del codice civile esse possono essere regolarizzate in funzione della necessità dagli animali in allevamento;

- piattaforme varie: possono essere regolarizzate.

2) opere non sanabili da demolire:

- tettoia annessa alla sala mungitura

RIATTIVAZIONE DELL'ALLEVAMENTO

La riattivazione dell'allevamento, trattandosi di vendita forzata di non nota futura gestione, è subordinata ad uno studio sul benessere degli animali e della potenzialità delle aree necessarie per la produzione dei foraggi e per smaltimento dei reflui ed all'ottenimento di tutte le autorizzazioni di rito.

Descrizione delle opere da sanare: Come riportato in capitolo " sono state riscontrate le seguenti difformità"

Prestazioni tecniche rivolte alla procedura di sanatoria edilizia-urbanistica: € 5.000,00 presunte

Sanzioni, oblazioni, bollati ecc: € 3.000,00 presunte

Sanatoria strutturale: € 3.500,00 presunte

Oneri Totali: € 11.500,00 presunte

7.2 Conformità urbanistica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare non desumibile approvato con DPGR n° 839 del 19.12.1984
Zona omogenea:	E6.1 ambiti di interesse agricolo-produttivo- art. 27 norme generali per la salvaguardia e dell'edificabilità in zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Rapporto di copertura:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Volume massimo ammesso:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non si dichiara la conformità con il PRGC in quanto sono presenti diverse difformità ed opere realizzate in assenza di titolo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Non si dichiara la conformità con il PRGC in quanto sono presenti diverse difformità ed opere realizzate in assenza di titolo

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto A

Oggetto della presente relazione è l'insediamento costituito da un fabbricato adibito a stalla per l'allevamento bovini, della capienza di ca. 80 capi, dismessa da tre-quattro anni, come asserito dalla proprietà, attualmente in stato di abbandono e degrado, aggravate dagli avversi ed intensi avvenimenti meteorologici che si stanno verificando in questi ultimi anni.

Esso è ubicato in ambito prettamente rurale ad ovest del centro abitato di Sacile ovvero a ca. mt. 2300 nord-ovest del centro del capoluogo e a ca. mt. 700 a sud del territorio comunale di Caneva, sottostante alla linea di volo, in atterraggio, verso l'aeroporto militare di Aviano.

Si accede dalla pubblica via denominata Strada Canevon, asse viario di scarso interesse, con traffico prettamente locale, privo di pubblica illuminazione, che va ad intersecare ad est su via Ronche, asse viario di principale importanza che collega i capoluoghi comunali di Sacile e Caneva.

Esso sorge su di un'area a configurazione planimetrica rettangolare ad andamento pianeggiante il cui asse maggiore corre direzione nord-ovest/sud-est.

L'area pertinenziale lungo i lati nord-est e nord-ovest, è delimitata da via Canevon, interponendosi un fossato di raccolta e deflusso delle acque meteoriche, il lato sud-ovest è contiguo ad area rurale di terze proprietà, separate da scolina, ed il lato sud-est è contiguo ad area pertinenziale, senza soluzione di continuità, su cui insistono manufatti rurali di terze proprietà.

Inoltre, sempre lungo via Canevon in lato maggiore nord-est, a poca distanza dalla sede stradale, corre una siepe arbustiva d'essenza crataegus di folta vegetazione, che forma una quinta protettiva ambientale su impatto visivo della stalla in oggetto.

L'ingresso principale all'insediamento avviene da via Canevon in fregio alla quale è installato un cancello ad apertura manuale a scorrere, attualmente fuori uso essendo bloccato dalla siepe arbustiva di cui sopra, consentendo libero accesso.

Questo accesso è posizionato ed immette su area pertinenziale di terze proprietà ed è esercitato in modo pacifico ed indisturbato sin dall'epoca della costruzione della stalla.

Ulteriore accesso-regresso insiste lungo il lato stesso di via Canevon, a ca. mezzo percorso, dove il fossato è tombinato e vi è una barriera a sbarra a manovrabilità manuale.

Da questo accesso si raggiunge il retro della stalla ovvero in prossimità delle vasche in cui sono stoccati provvisoriamente il liquame ed il letame.

Molto probabilmente esso era esercitato per la movimentazione dei mezzi dedicati allo smaltimento dei reflui verso altri siti senza interferire con l'area antistante.

La stalla si sviluppa a pianta rettangolare, mentendo l'asse maggiore nella medesima direzione dell'area pertinenziale, ponendosi a ca. mt. 4,00 dal confine sud-est dell'attigua consistenza immobiliare particella a n° 527 ed a ca. ml. 20,00 sia da via Canevon e sia dal confine sud-ovest ovvero in estremità sud-est dell'area pertinenziale, lasciando alla disponibilità dell'attività di coltivazione a foraggera e a cereali, la porzione d'area retro.

Al suo interno essa è suddivisa in diverse zone, tutte in sviluppo longitudinale, precisamente:

- area per poste mucche gravide con annessa corsia di alimentazione, con separazione in profili tubolari zincato posti su zoccolatura di base; la pavimentazione dell' "aerea posta" corre leggermente ad una quota inferiore rispetto la corsia di alimentazione;
 - corsia pulizia deiezione animali d'allevamento, separata dalla corsia alimentazione mucche gravide e dall'area stabulazione libera da cordonatura in sopralzo rispetto la pavimentazione; la cordonatura risulta danneggiata a seguito della rimozione delle strutture metalliche (profili metallici tubulari);
 - area stabulazione libera che si estende per ca. ml. 2,50 oltre la sagoma del manufatto a lato nord-est;
 - locale mungitura annesso all'area stabulazione;
 - vani di servizio accessibili dall'esterno con immissione in atrio centrale, dando accesso diretto alla sala mungitura, ad un lato al vano deposito latte e dell'altro al vano ufficio, con finestre in vista su sala mungitura per poi completarsi con wc ed antilatrina; solo l'atrio d'ingresso trova illuminazione direttamente dall'esterno tramite porta con specchiatura a vetro, mentre gli altri locali sono ciechi.
- completano l'attività di allevamento opere esterne:

- vasca interrata a forma circolare del diametro di ca. cm. 220 e profondità ca. mt 220, posta in prossimità del portone d'ingresso alla stalla, dedicata alla raccolta delle acque provenienti dal lavaggio della mungitura, (queste acque all'epoca dell'attività venivano prelevate tramite pompa ed immesse su autobotte e smaltite presso le retrostanti vasche);

- al retro:

- vasca interrata delle dimensioni dica. mt. 6,50x13,00 profondità ca. ml 1,20 per la raccolta dei liquami direttamente dalle poste priva di protezioni anti caduta, con annessa altra vasca delle dimensioni di ca. mt. 10,50x9,50 parzialmente interrata, per ca. mt 1,20 e parte fuori terra per ca. mt. 1,30 ovvero per un'altezza complessiva di ml. 2,50, entrambe a cielo libero;

- ulteriore vasca per liquami con annessa concimaia, sempre a cielo libero, posizionate frontalmente alle prime formando un corridoio in continuità con la corsia di alimentazione delle mucche gravide; la vasca liquami presenta dimensione di ca. mt. 13,00x 13,50 con altezza di ca. mt.1,70, posta a quota campagna, mentre la concimaia, sempre a quota campagna ma con pavimentazione inclinata verso la testata di fondo, presenta dimensioni di ca. mt 13,00x 7,50 con muratura laterale ed avente un lato aperto fronte corridoio ciò al fine di una comoda e facile manovrabilità per la gestione del letame.

Il travaso dei liquami nelle vasche fuori terra avveniva tramite pompe di prelevamento

- altre opere:

- in ampliamento lungo la sala mungitura e deposito latte è presente una tettoia in struttura in metallo leggero con copertura a falda inclinata con pannellatura in lamiera grecata coibentata; ad essa è aderente una piazzola in calcestruzzo delle dimensioni di ca. mt. 10,50x4,50 destinata al lavaggio delle attrezzature e macchinari con smaltimento delle acque reflue direttamente su fossato corrente lungo via Canevon; in prossimità dell'ingresso alla stalla ad essa aderente e a cielo libero sussiste una piattaforma a fondo cementizio frattazzato delle dimensioni di ca. 9,50x 3,00;
- altra piattaforma posizionata presso lo scoperto sud-ovest, a breve distanza dalla stalla, delimitata lungo i lati maggiori da pannelli prefabbricati in calcestruzzo armati delle dimensioni di ca. mt. 4,30x9,00 la cui

pavimentazione in getto in calcestruzzo si estende di ca. ml. 1,00 oltre le testate.

Le acque necessarie al fabbisogno animale, ai lavaggi di ogni tipo ed ai servizi igienici, impianto oggi dismesso, venivano fornite da pozzo insistente presso la vicina abitazione familiare ed immesse nella struttura in esame tramite autoclave;

Le acque reflue provenienti dal servizio igienico vengono immesse su vasca Imhof e vasca condensa grassi, entrambe a tenuta e periodicamente smaltite presso le vasche retro.

STRUTTURE

Per quanto attualmente accertabile e per quanto desumibile dagli depositati presso i Pubblici Uffici la stalla è costituita da una struttura in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato ad unica navata costituita da pilastri inseriti su plinto a bicchiere in calcestruzzo armato, gettato in sito, collegati tra loro sia longitudinalmente che trasversamente da cordolo formando un reticolo strutturale di base; i plinti sono incassati su terreno in appoggio su ghiaia a matrice limoso-sabbiosa moderatamente addensate con livello falda corrente a ml. -2,00 da quota campagna (come riportato in relazione geologica).

I pilastri presentano sezione quadra cm 50x50 posti a ca. mt. 9,50 l'uno dall'altro sviluppando una lunghezza complessiva della stalla di ca mt. 40,50 ed una larghezza di ml. 19,57 par ad una superficie coperta di ca. mq. 793,00; essi si elevano, lungo i lati maggiori, a due altezze diverse al fine di una copertura ad unica falda avente pendenza idonea per il deflusso delle acque meteoriche, precisamente a ml. ca. 6,13 lungo il lato sud-ovest e ca. ml. 5,48 lungo il lato opposto.

Alla sommità dei pilastri trovano appoggio le travi principali, sempre in calcestruzzo armato prefabbricato, fissate ai pilastri tramite tirafondi, alle quali trovano appoggio le travi di copertura costituite da elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso a forma d' " Y " poste ad interasse di ca. mt. 2,81 per poi completarsi con manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento; allo stato attuale le lastre si presentano danneggiate, in particolare forate, molto probabilmente a seguito di grandinate; i vuoti di testata formati tra le travi di copertura sono tamponati in pannello di policarbonato; la raccolta delle acque meteoriche avviene su canale corrente in testa per raccordarsi su pluviale.

Lungo la parete sud-ovest è installata una tamponatura in pannelli di calcestruzzo armato vibrato, inseriti tra pilastro e pilastro, il primo, a finitura a liscio su entrambe le facciate, con appoggio su cordolo di base avente altezza di ca. mt. 1,85, ed uno secondo, a finitura a liscio a finitura a liscio su facciata interna ed in ghiaino lavato su facciata esterna, dell'altezza di ca. mt. 2,40 corrente superiormente, tra le pannellature corre una fascia in luce parzialmente chiusa da pannelli in polycarbonato; alla pannellatura superiore, presso le testate, superiormente, sono installate due finestrate.

Chiusure di testata in lamiera zincata grecata su baraccatura in profilo quadro mm 16x16 metallo nero fissata con tassellatura su strutture in c.a.,

Portoni, non funzionanti, posti frontalmente l'uno all'altro alle rispettive testate, del tipo a scorrere in lamiera zincata grecata su telaio in metallo.

L'area mungitura e servizi presentano struttura indipendente costituita da fondazioni a trave rovescia su cui si elevano le murature portanti, il tutto in calcestruzzo armato, con copertura in orditura lignea con tavolati e manto in coppi di laterizio.

A chiusura delle pareti aperte esterne longitudinali sono installati dei teli in tessuto oscurante plastico parzialmente cadenti essendo sganciati dai supporti infissi alla struttura ovvero in precaria stabilità.

FINITURE

La stalla non presenta particolari finiture ovvero si presenta in uno stato di degrado ed abbandono con le lamiere di tamponamento staccate dai supporti, creando anche pericolo di caduta, portoni bloccati, zona mungitura semidistrutta, zona servizi in muratura di laterizio dello spessore di cm. 8 intonacate al civile in entrambe le superfici, apparecchi sanitari costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno e lavabo entrano in ceramica smaltata con rubinetteria in acciaio inox, doccia su asta a parte con piletta di scarico inserita nella pavimentazione, pavimentazione wc, ufficio e deposito latte in piastrelle maiolicate 30x30 e rivestimento alle pareti sempre in piastrelle maiolicate 20x20 in diverse altezze, pavimentazione atrio d'ingresso in lastre irregolari di porfido; non è presente alcuna installazione per la produzione dell'acqua calda ad uso sanitario.

AREA PERTINENZIALE

Fatta eccezione della porzione antistante la stalla che si presenta a fondo sterrato, la restante area, compresa quella retro, già destinata alla coltivazione, si trova in stato abbandono con sviluppo di erbacee infestanti ed arbusti spontanei.

All'angolo nord è installato un palo a sostegno di cabina "a palo" per la trasformazione dell'energia elettrica da cui parte una linea aerea di bassa tensione che, attraversando obliquamente, raggiunge il traliccio posto a confine tra le particelle 6-259, tale campata è interrotta da un palo di sostegno posto al confine sud-ovest.

Il grado di fertilità deve intendersi buono in considerazione della natura caratterizzata da depositi alluvionali costituiti da ghiaie sabbiose e limoso sabbiose per poi proseguire in profondità in limoso-argillosi ed argillosi mantenendo in superficie uno spessore di ca. cm 40 di terreno vegetale.

Nelle vicinanze della stalla, in trascuratezza ed un abbandono, trovansi stoccati elementi di varia natura e consistenza a semplice esempio teli di plastica, lamiere masserizie varie.

All'interno della stalla sono presenti una microcar dismessa da rottamare ed un vetusto furgoncino IVECO anch'esso da rottamare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED] via [REDACTED]

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.793,00**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi descrizione sommaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi "descrizione sommaria"; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi descrizione sommaria

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi descrizione sommaria piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi descrizione sommaria e di cui interrati n. vedasi descrizione sommaria

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile devono intendersi scadenti non adeguato alla ripresa dell'attività d'allevamento se non con interventi rivolti ad una ristrutturazione integrale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione viene dimessa in funzione della superficie coperta lorda del manufatto comprensiva delle vasche di raccolta dei liquami, della concimaia e tutto quanto a ciò annesso compresa l'area di pertinenza fondiaria area strettamente al servizio dell'allevamento ca. mq 5000,00.

Viene scorporata la porzione di area retrostante della superficie di ca. mq. 5000,00.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
stalla	sup lorda di pavimento	1,00	793,00	€ 150,00
terreno di natura agricola coltivabile	sup lorda di pavimento	1,00	5.000,00	€ 5,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DE LOTTO

8.1 Criteri i fonti di stima:

Criteri di stima:

Non essendovi immobili della medesima specie e consistenza su cui poter effettuare una comparazione, la valutazione viene dimessa in funzione di una struttura simile nella caratteristica costruttiva corrispondente ad un capannone industriale con deprezzamento della particolare destinazione d'uso determinando anche la compromissione delle strutture, l'assenza di impiantistica, di serra-mentistica, ecc. Relativamente al terreno non sono state accertate operazioni di trasferimento su cui disporre un confronto diretto comparabile, pertanto, la valutazione viene dimessa in funzione dell'offerta di mercato corrente in zona.

Da una ricerca di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali nonché su eventuali trasferimenti effettuati nell'ultimo triennio aventi ad oggetto immobili simili a quanto in oggetto non si è tracciato alcun immobile su cui poggiare un valore comparativo.

Il valore ora espresso viene determinato in funzione delle quotazioni dimesse dall'Agenzia delle Entrate, secondo semestre del 2023, relativa a capannoni industriali insistenti in zona rurale, nel caso in specie deprezzato per lo stato d'uso e conservazione e l'assenza di una minima manutenzione in cui si trova.

8.2 Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.357,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
stalla	793,00	€ 150,00	€ 118.950,00
terreno di natura agricola coltivabile	5.000,00	€ 5,00	€ 25.000,00



Stima sintetica comparativa del corpo



€ 143.950,00

Valore del corpo

€ 143.950,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 143.950,00

Valore complessivo quota

€ 143.950,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e terreno		€ 143.950,00	€ 143.950,00

**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%)

€ 21.592,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:



€ 11.500,00



8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 110.857,50

In arrotondamento

€ 111.000,00

Lotto: 002

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Sacile (PN) CAP: 33077, Strada Canevon, 33

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] comune di SACILE

foglio 2, particella 6, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9000 mq ,

reddito dominicale: € 97,61, reddito agrario: € 58,10

foglio 2, particella 6, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale

840 mq , reddito dominicale: € 6,29, reddito agrario: € 4,99

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

- nord-ovest : Strada Canevon
- nord-est: consistenza immobiliare F 2 mapp 533
- sud-est: consistenza immobiliare F 2 mapp. 258
- sud-ovest: consistenza immobiliare F 2 mapp. 145

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

vedasi relazione più avanti descritta

Caratteristiche zona: zona prettamente rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: capoluogo comunale.

Attrazioni paesaggistiche: ambito del fiume Livenza.

Attrazioni storiche: centro capoluogo comunale.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico corrente su via Ronche (linea ex

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] comodato d'uso tacito

STATO DI POSSESSO

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli-Venezia Giulia SpA contro

[REDACTED]; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in

data 23/12/2014 ai nn. 27853/17910; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/01/2015 ai nn. 306/55; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: La presente ipoteca colpisce anche l'immobile F 2 mapp 533 del comune di Sacile di titolarità di altra ditta.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro; Derivante da: atto notariale pubblico; A rogito di notaio Claudio Volpe in data 20/12/2019 ai nn. 21865/14452; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2020 ai nn. 303/47; Importo ipoteca: € 211.500,00; Importo capitale: € 141.000,00; Note: Questa ipoteca grava per l'intero sulle consistenze F. 2 mapp. 465 -466-6 del comune di Sacile di proprietà per l'intero di Manarin Paolo; nonché sulle consistenze: a) F. 2 mapp. 540 sub 1, mapp. 540 sub 2 del comune di Sacile di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/4; [REDACTED] nato a Erto e Casso il [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/4; terzi datori d'ipoteca b) F. 2 mapp. 527 sub 8 e F. 2 mapp. 533 del comune di Sacile di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/4 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4; terzi datori d'ipoteca.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 08/06/2022 ai nn. 569; Iscritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/10/2022 ai nn. 15191/2749; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 22.000,00; Note: L'ipoteca grava sulle consistenze: a) F. 2 mapp. 465, 466 e 6 del comune di Sacile di proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; b) comune di Erto e Casso F. 16 mapp. 636, 638, 664, 665, 666, 1130, 1132, 1134 di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED]

██████████ il il ██████████ per 2/18 b) comune di Sacile F. 2 mapp. 540 sub 1 e mapp 540 sub 2 di proprietà di ██████████ nato a ██████████ il il ██████████ per 2/4 e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 1/4 c) comune di Sacile F. 2 mapp. 527 sub 8 e mapp 533 di proprietà di ██████████, nato a ██████████ il il ██████████ per 1/4 d) omune di Sacile F. 1 mapp. 105, 235, 241, 242, 243, 244, 253, 309, 311, 312, di proprietà per l'intero di ██████████, nato a ██████████ il il ██████████

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/09/2023 ai nn. 2249 trascritta presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2023 ai nn. 15152/11681; Il pignoramento colpisce le consistenze F. 2 mapp. 465, 466 e 6 del comune di Sacile per un importo d'€ 336.310,32 oltre interesse e spese fino al soddisfacimento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: nessuna

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non soggetto

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██████████, nato a ██████████ il ██████████

dal 04-11-1998 al 30-03-2006 .

In forza di atto di divisione e donazione - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/11/1998, ai nn. 92063/19019; registrato a Pordenone, in data 24/11/1998, ai nn. 3883/I; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/12/1998, ai nn. 15142-15143/10812-10813.

Titolare/Proprietario: ██████████, nato a ██████ il ██████████

dal 30-03-2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita di immobili e cessione azienda - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 30/03/2006, ai nn. 100292/22329; registrato a Pordenone, in data 10/04/2006, ai nn. 97/II; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/04/2006, ai nn. 6541/3771.

15. PRATICHE EDILIZIE:

non sono presenti pratiche edilizie essendo l'area priva di costruzioni

15.1 Conformità edilizia:

Non vi è presenza di costruzioni

15.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare non desumibile approvato con DPGR n° 839 del 19.12.1984
Zona omogenea:	E6.1 ambiti di interesse agricolo-produttivo- art. 27 norme generali per la salvaguardia e dell'edificabilità in zona agricola - art. 40 limiti di rispetto inedificabili e servitù (elettrodotti e meta
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Rapporto di copertura:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Volume massimo ammesso:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	vedasi allegato "norme tecniche attuative"
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Si dichiara la conformità con il PRGC in funzione della certificazione urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Ubicato a ca. mt 60,00 a sud-ovest del compendio "stalla" di cui al lotto 001, ad esso si accede direttamente da via Canevon, corrente a lato nord-ovest tramite passaggio costituito da parziale tombinamento del fossato corrente in fregio alla pubblica via medesima.

A configurazione planimetrica rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione nord-ovest/sud-est ed andamento pianeggiante essa è delimitata in ogni suo lato da scolina a sgrondo delle acque proveniente dal terreno per poi immettersi su fossati a valle che portano al deflusso.

A circa mt 50, a sud -est di Strada Canevon, tratto corrente in testata nord-ovest, è presente un traliccio metallico reticolare installato a ca. mt. 50,00 alla mezzaria della scolina, al quale si congiungono la linea di bassa tensione proveniente dalla cabina palo ed altra linea proveniente da monte che prosegue, in attraversamento obliquo, raggiunge altro sostegno di medesima caratteristica costruttiva installato in prossimità del vertice sud.

Il grado di fertilità deve intendersi buono in considerazione della natura caratterizzata da depositi alluvionali costituiti da ghiaie sabbiose e limoso sabbiose per poi proseguire in profondità in limoso-argillosi ed argillosi mantenendo in superficie uno spessore di ca. cm 40 di terreno vegetale.

Attualmente è condotto in comodato dal signor [REDACTED], come riferito dalla proprietà, ed è coltivato a soia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.840,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie nominale in funzione catastale	sup lorda di pavimento	1,00	9.840,00	€ 5,00

9.840,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Non sono state accertate operazioni di trasferimento nell'ultimo biennio su cui disporre un confronto diretto comparabile, pertanto, la valutazione viene dimessa in funzione dell'offerta di mercato corrente in zona.

Elenco fonti:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie nominale in	9.840,00	€ 5,00	€ 49.200,00
funzione catastale			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	9.840,00	€ 5,00	€ 49.200,00

16.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 7.380,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Prezzo base d'asta da libero:**€ 41.820,00****Prezzo base d'asta da occupato:****€ 37.638,00**

Alla presente vengono allegati:

001 INDIVIDUAZIONE LOTTI

Allegato 001 estratto mappa ed individuazione lotti

002 TITOLI DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

Allegato 002.01 rep 92063 notaio Giorgio Bevilacqua

Allegato 002.02 rep 100292 notaio Giorgio Bevilacqua

003 CATASTALI

Allegato 003.01 visura catastale attualità

Allegato 003.02 visura storica catastale 465 fabbricati

Allegato 003.03 visura storica 465 terreno

Allegato 003.04 visura storica 466 terreni

Allegato 003.05 visura storica mapp 6 terreni

Allegato 003.06 Elaborato planimetrico

Allegato 003.07 planimetria catastale

004 EDILIZIA

Allegato 004.01 Concessione Edilizia 57.99 del 14.05.1999

Allegato 004.02 comunicazione inizio lavori

Allegato 004.03 Concessione Edilizia 153.99 del 18.11.1999 variante 1

Allegato 004.04 atto aggiuntivo 0085.00 del 24.07.2000

Allegato 004.05 DIA 00.0454 del 23.10.2000 variante 2

Allegato 004.06 DIA 02.0222 del 21.05.2002 variante 3

Allegato 004.07 domanda rilascio abitabilità/agibilità

Allegato 004.08 comunicazione termine lavori

Allegato 004.09 dichiarazione art 4 DPR 425 del 1994

Allegato 004.10 collaudo statico

Allegato 004.11 conformità impianto elettrico

Allegato 004.12 dichiarazione non assoggettabilità CPI

005 URBANISTICA

Allegato 005.01 Certificazione Destinazione Urbanistica

Allegato 005.02 estratto PEGC

Allegato 005.03 estratto Nome Tecniche Attuative al PRGC

006 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 006 documentazione fotografica

La presente relazione, resa su n° 43 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa e quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to MESERICA CORNNA quale legale patrocinatore dell'esecutante [REDACTED]

- corinnamesirica@pec.ordineavvocatitrevise.it -;

- avv.to GEREMIA SUSANNA custode dei beni pignorati – susanna.geremia@avvocatipordenone.it -;

inviata in via telematica ordinaria a:

- [REDACTED] quale esecutato - [REDACTED] -

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

Roveredo in Piano, 12 settembre 2024

Geom. Franco Pizzioli