



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]

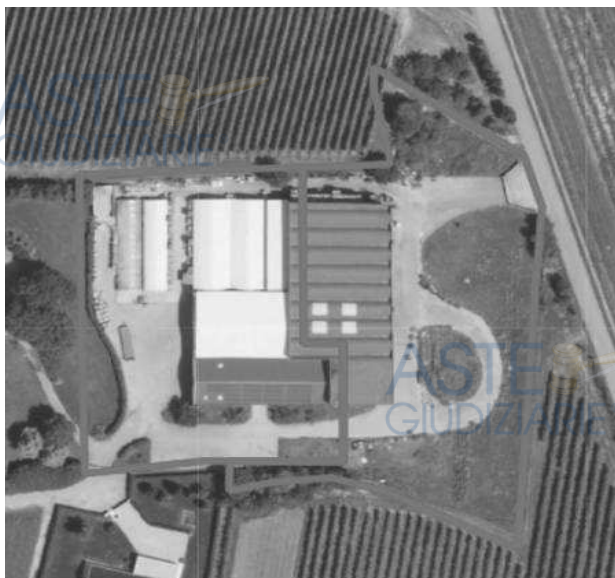
N° Gen. Rep. **62/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: dott. agronomo Luigino Spadotto
Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
E-mail: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@pec.epap.it
Sito internet: www.studiospadotto.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 21, particella 291, indirizzo Via Pietro Zorutti n.10, piano T-1-2, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria D/10, rendita € 5.418,00

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 21, particella 372, subalterno 1, indirizzo Via Pietro Zorutti n.10, piano T, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria D/10, rendita € 6.303,00,

[REDACTED] foglio 21, particella 372, subalterno 2, indirizzo Via Pietro Zorutti n.10, piano T-1, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria F/3.

2. Possesso

Bene: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Possesso: Occupato dalla società debitrice esecutata (libero ai fini della procedura).

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Possesso: Occupato dalla società debitrice esecutata (libero ai fini della procedura).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Misure Penali: Non risulta.

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Misure Penali: Non risulta.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Continuità delle trascrizioni: SI

Nota: in base a quanto risulta dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

8. Prezzo

Bene: Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3] - Via Pietro Zorutti, 10 - Frazione Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 640.000,00

Nota: Occupato dalla società debitrice esecutata (libero ai fini della procedura).

Beni in **San Giorgio Della Richinvelda (PN)**
Frazione **Rauscedo**
Via Pietro Zorutti, 10

Lotto: 001



LOTTO 1 – San Giorgio della Richinvelda (PN) – Frazione Rauscedo - foglio 21 particelle 291, 372 - Localizzazione degli immobili pignorati, da Eagle F.V.G.



Lotto 1 – Comune di San Giorgio della Richinvelda, (PN) – Via Pietro Zorutti, 10 – foglio 21 particella 291 – Veduta esterna, da posizione sud-ovest, dell'accesso al compendio immobiliare che si trova sulla particella 291, costituito dal capannone agricolo e da una serie di locali adibiti all'attività produttiva vivaistica viticola.



Lotto 1 – Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) – Via Pietro Zorutti, 10 – foglio 21 particella 291 – Veduta esterna, da posizione ovest, della tettoia adiacente al capannone agricolo vivaistico di cui sopra, con veduta delle serre prefabbricate (indicata da freccia rossa), del magazzino per barbatelle (identificato dal cerchio giallo) e dall'accesso al deposito del capannone agricolo identificato dal subalterno 1 della particella 372 (indicato dal cerchio rosso).



Lotto 1 – Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) – Via Pietro Zorutti, 10 – foglio 21 particella 291 – Veduta, da posizione sud, dei due tunnel freddi, adiacenti alle strutture di cui sopra; a sinistra (indicata da freccia rossa) la via d'accesso al silo.



Lotto 1 – Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) – Via Pietro Zorutti, 10 – foglio 21 particella 291 – Veduta esterna, da posizione sud, del silo utilizzato per deposito di segature e scarti di lavorazione.



Lotto 1 – Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) – foglio 21 particella 372, subalterni 1, 2 e 3 – Veduta esterna di porzione sud-est del fabbricato che insiste sul mappale 372, costituito da un capannone agricolo vivaistico al piano terra, identificato dal subalterno 1 e da una unità in corso di costruzione al primo piano, identificata dal sub 2; l'area comune di pertinenza, asfaltata, è identificata al sub 3.

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

in base a quanto risulta dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

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

in base a quanto risulta dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10).

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Note: Inoltre, in catasto terreni è allibrato l'Ente Urbano di 5.670 m² per la particella 291.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 21, particella 291, indirizzo Via Pietro Zorutti n.10, piano T-1-2, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria D/10, rendita € 5.418,00.

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 30/08/2001 Pratica n. 149418 in atti dal 30/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1903.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2002 Pratica n. 152282 in atti dal 30/08/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9845.1/2002) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE del 20/02/2013 Pratica n. PN0022075 in atti dal 20/02/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3238.1/2013) - Annotazioni: richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2014 Pratica n. PN0000971 in atti dal 08/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 139.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita validati;
- Atto del 29/12/2021 Pubblico ufficiale CASTIELLO GABRIELE MARIA Sede SONA (VR) Repertorio n. 1002 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Nota presentata con Modello Unico n. 116.1/2022 Reperto PI di PORDENONE in atti dal 05/01/2022.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 291 confina con le particelle 3, 372, 401, 380, 375 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità catastali di seguito riportate:

- Nel capannone agricolo vivaistico identificato dalla particella 291, all'interno del deposito atrezzi si trova, in posizione nord-est, un vano adibito a spogliatoio non rappresentato in planimetria catastale. Inoltre, in posizione sud sono presenti un locale adibito a sala da pranzo e una parete divisoria, entrambi non rappresentati negli elaborati planimetrici catastali.
- All'interno dello stesso capannone, le dimensioni reali degli uffici, dello spogliatoio, della mensa e dei servizi al piano terra, quelle del ripostiglio e degli archivi al piano primo differiscono in parte da quelle rappresentate nelle planimetrie catastali.
- Nello stato di fatto della serra tunnel prefabbricata posta ad est, è presente una parete divisoria dotata di apertura, che suddivide la serra stessa in due aree distinte, di circa m² 100 a nord, e 160 m² a sud.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale con procedura DOCFA per 1 unità immobiliare.
Variazione a Catasto Fabbricati dello stato degli immobili con procedure DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3).

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Note: Il subalterno 3 della particella 372, che identifica la corte comune ai subalterni 1 e 2, non è stato incluso nel pignoramento in quanto appartiene alla partita speciale di tipo beni comuni non censibili. Inoltre, in catasto terreni è allibrato l'ente urbano di 6.630 m² per la particella 372.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 21, particella 372, subalterno 1, indirizzo Via Pietro Zorutti n.10, piano T, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria D/10, rendita € 6.303,00.

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. PN0075758 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 825.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2010 Pratica n. PN0052445 in atti dal 15/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2531.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita validati;
- Atto del 29/12/2021 Pubblico ufficiale CASTIELLO GABRIELE MARIA Sede SONA (VR) Repertorio n. 1002 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 116.1/2022 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 05/01/2022.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 372 confina con la particella 1 del foglio 21, con la strada comunale via Cjampagnatis del foglio 13, con le particelle 7, 8, 275, 401, 291, 3 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 372, subalterno 2, indirizzo Via Pietro Zorutti n.10, piano T-1, Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), categoria F/3.

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. PN0075758 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 825.1/2009);
- VARIAZIONE del 12/05/2011 Pratica n. PN0137350 in atti dal 12/05/2011 VERIFICA STATO ATTUALI U.I. (n. 50739.1/2011) - Annotazioni: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 10/05/2011;
- Atto del 29/12/2021 Pubblico ufficiale CASTIELLO GABRIELE MARIA Sede SONA (VR) Repertorio n. 1002 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 116.1/2022 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 05/01/2022.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 372 confina con la particella 1 del foglio 21, con la strada comunale via Cjampagnatis del foglio 13, con le particelle 7, 8, 275, 401, 291, 3 del foglio 21 di San Giorgio della Richinvelda (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità catastali di seguito riportate:

- Nel capannone agricolo vivaistico (Cat. D/10) identificato dal subalterno 1 della particella 372, all'interno del deposito si trova un locale adibito a ufficio, disposto sulla parete ovest del capannone, con struttura metallica, tamponamento in pannelli, finestre in alluminio e vetrocamera, delle dimensioni di metri 4 x 1,95. Inoltre, è presente una parete separatoria ovest-est, realizzata in pannelli di tipo monopanel con portoncino scorrevole, che separa la zona deposito dalla zona frigo. Entrambi i suddetti manufatti non sono rappresentati nella planimetria catastale
- I pilastri precompressi di sostegno alla copertura del suddetto capannone, che in planimetria catastale sono rappresentati in adiacenza ai pannelli modulari in calcestruzzo precompresso dei tamponamenti ovest e sud-ovest, nello stato di fatto sono realizzati a una distanza che varia da mt 0,50 fino a 1,90 mt dai tamponamenti stessi.
- L'unità in corso di costruzione identificata dal subalterno 2 del mappale 372, realizzata al primo piano dello stesso capannone agricolo, non dispone del vano scale di collegamento al piano terra rappresentato in planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali con procedure DOCFA per 2 unità immobiliari.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato degli immobili con procedure DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola normale

Area urbanistica: in parte Zona omogenea di interesse agricolo, in parte Zona residenziale estensiva a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Banca, Ufficio Postale

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: ZPS/ZSC IT3311001 Magredi di Pordenone SIC/ZPS IT3310009 Magredi del Cellina.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via Pietro Zorutti, 10

Occupato dalla società debitrice esecutata

Note: In base alla richiesta di verifica presenza atti registrati (atti privati e contratti di locazione) presentata all'Agenzia delle Entrate, la stessa in data 10/04/2025 ha risposto che in capo alla [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

Identificativo corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via Pietro Zorutti, 10

Occupato dalla società debitrice esecutata

Note: In base alla richiesta di verifica presenza atti registrati (atti privati e contratti di locazione) presentata all'Agenzia delle Entrate, la stessa in data 10/04/2025 ha risposto che in capo alla [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 07/05/2009 ai nn. 67213/17691, iscritta a Pordenone in data 13/05/2009 ai nn. 6653/1226. Importo capitale: € 1.131.864,00.

Note: Ipoteca inizialmente a peso di [REDACTED]. Successivamente in carico a [REDACTED], a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio dott. Gabriele Maria Castiello di Sona il 29/12/2021, rep. n.1002/878, trascritto a Pordenone il 05/01/2022 ai nn. 138/116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 07/05/2009 ai nn. 67214/17692, iscritta a Pordenone in data 13/05/2009 ai nn. 6654/1227. Importo ipoteca: € 750.000,00.

Note: Ipoteca inizialmente a peso di [REDACTED]. Successivamente in carico a [REDACTED], a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio dott. Gabriele Maria Castiello di Sona il 29/12/2021, rep. n.1002/878, trascritto a Pordenone il 05/01/2022 ai nn. 138/116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da costituzione di ipoteca volontaria, a rogito del Notaio dr. Speranza Riccardo in data 29/12/2020 ai nn. 38748/20850, iscritta a Pordenone in data 15/01/2021 ai nn. 671/116. Importo ipoteca: € 94.700,00.

Note: A favore anche di [REDACTED]. Ipoteca inizialmente a peso di [REDACTED]. Successivamente in carico a [REDACTED], a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio dott. Gabriele Maria Castiello di Sona il 29/12/2021, rep. n.1002/878, trascritto a Pordenone il 05/01/2022 ai nn. 138/116.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 22/03/2024 al n. 739, trascritto a Pordenone in data 15/04/2024 ai nn. 5242/4046.

Note: Nella nota di trascrizione del pignoramento succitato la categoria catastale indicata per il subalterno 2 della particella 372 è D/10 mentre negli atti catastali risulta F/3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta a Pordenone in data 05/12/2024 ai nn. 17337/2809. Importo ipoteca: € 28.500,00.

Note: In base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 27/06/2025, non risultano ulteriori iscrizioni pregiudizievoli successive alla ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone il 05/12/2024 ai nn. 17337/2809, a favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 07/05/2009 ai nn. 67213/17691, iscritta a Pordenone in data 13/05/2009 ai nn. 6653/1226. Importo capitale: € 1.131.864,00.

Note: Ipoteca inizialmente a peso di [REDACTED]. Successivamente in carico a [REDACTED] a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio dott. Gabriele Maria Castiello di Sona il 29/12/2021, rep. n.1002/878, trascritto a Pordenone il 05/01/2022 ai nn. 138/116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 07/05/2009 ai nn. 67214/17692, iscritta a Pordenone in data 13/05/2009 ai nn. 6654/1227. Importo ipoteca: € 750.000,00.

Note: Ipoteca inizialmente a peso di [REDACTED]. Successivamente in carico a [REDACTED] a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio dott. Gabriele Maria Castiello di Sona il 29/12/2021, rep. n.1002/878, trascritto a Pordenone il 05/01/2022 ai nn. 138/116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], derivante da costituzione di ipoteca volontaria, a rogito di Notaio dr. Speranza Riccardo in data 29/12/2020 ai nn.

38748/20850, iscritta a Pordenone in data 15/01/2021 ai nn. 671/116. Importo ipoteca: € 94.700,00.

Note: A favore anche di [REDACTED]: Ipoteca inizialmente a peso di [REDACTED]. Successivamente in carico a [REDACTED], a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio dott. Gabriele Maria Castiello di Sona il 29/12/2021, rep. n.1002/878, trascritto a Pordenone il 05/01/2022 ai nn. 138/116.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 22/03/2024 al n. 739, trascritto a Pordenone in data 15/04/2024 ai nn. 5242/4046.

Note: Nella nota di trascrizione del pignoramento succitato la categoria catastale indicata per il subalterno 2 della particella 372 è D/10 mentre negli atti catastali risulta F/3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta a Pordenone in data 05/12/2024 ai nn. 17337/2809. Importo ipoteca: € 28.500,00.

Note: In base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 27/06/2025, non risultano ulteriori iscrizioni pregiudizievoli successive alla ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone il 05/12/2024 ai nn. 17337/2809, a favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via Pietro Zorutti, 10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ma adattabile.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A3

Note Indice di prestazione energetica: V. Allegato n.52 - APE 9303800000424 part.291.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via Pietro Zorutti, 10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ma adattabile.

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 risulta.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 42-1992

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Richiesta concessione edilizia

Per lavori: Installazione serra per viticoltura

Presentazione in data 16/03/1992 al n. di prot. 1593

NOTE: V. All.n°9-Richiesta conc edilizia Prot 1593-16-03-1992

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 42-1992

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 30/92

Per lavori: Installazione serra per viticoltura

Oggetto: Concessione edilizia

Rilascio in data 12/05/1992 al n. di prot. 1593

NOTE: V. All.n°10-Conc.edilizia n.30-92-Prot 1593-12-05-1992

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 66-1993

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Note tipo pratica: Domanda di autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Per lavori: Recinzione del fondo

Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot. 3232

NOTE: V. All.n°11-Domanda autoriz lavori edili prot 3232-04-06-1993

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 66-1993

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Note tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili n. 15/93

Per lavori: Recinzione del fondo

Rilascio in data 18/06/1993 al n. di prot. 3232

NOTE: V. All.n°12-Autoriz esecuz lavori edili n.15-93 del 18-06-1993

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 42-1992

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Dichiarazione inizio lavori

Per lavori: Installazione serra per viticoltura

Presentazione in data 18/11/1993

NOTE: V. All.n°13-Dich inizio lavori serra 18-11-1993-pratica n.42-92

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 080/1997

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo per vivaismo viticolo

Presentazione in data 26/07/1997 al n. di prot. 5628

NOTE: V. All.n°14-Richiesta conc edilizia prot 5628-26-07-1997

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 080/1997

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia 97.080

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso agricolo per vivaismo viticolo

Rilascio in data 30/09/1997

NOTE: V. All.n°15-Concessione edilizia n.97-080 del 30-09-1997

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 80/1997

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: D.I.A. di variante

Per lavori: Realizzazione nuovo ripostiglio, sostituzione WC, variazioni aperture e sostituzione tamponamento.

Presentazione in data 13/08/1999 al n. di prot. 6335

NOTE: V. All.n°16-DIA di variante prot 6335 del 13-08-1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 86/1999

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia 99.086

Per lavori: Costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica

Rilascio in data 23/09/1999

NOTE: V. All.n°17-Concessione edilizia n.99-086 del 23-09-1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 80/1997

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso agricolo per vivaismo viticolo
Rilascio in data 04/12/1999

NOTE: V. All.n°18-Dich conformità impianto elettrico del 04-12-1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 80/1997

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Certificato di collaudo statico

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso attività vivaistica

Rilascio in data 14/09/2000 al n. di prot. 22001

NOTE: V. All.n°19-Certificato collaudo statico prot 22001 del 14-09-2000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 86/1999

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Certificato di collaudo statico

Per lavori: Costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica

Rilascio in data 14/09/2000 al n. di prot. 25817

NOTE: V. All.n°20-Certificato collaudo statico prot 25817 del 14-09-2000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 86/1999

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Denuncia ultimazione lavori

Per lavori: Costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica

Presentazione in data 12/10/2000 al n. di prot. 7561

NOTE: V. All.n°21-Denuncia ultimazione lavori prot 7561 del 12-10-2000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 80/1997

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Autorizzazione di agibilità

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso attività vivaistica

Rilascio in data 15/11/2000 al n. di prot. 7890

NOTE: V. All.n°22-Autorizzazione agibilità prot 7890 del 15-11-2000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 86/1999

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione d'uso

Note tipo pratica: Autorizzazione d'uso

Per lavori: Costruzione di un tunnel uso tettoia deposito attrezzi per attività vivaistica

Rilascio in data 15/11/2000 al n. di prot. 7889

NOTE: V. All.n°23-Autorizzazione di uso prot 7889 del 15-11-2000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 90/2002

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Comunicazione di inizio attività

Per lavori: Integrazione del tunnel con elementi di tamponatura

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8566

NOTE: V. All.n°24-Comunicaz inizio attività prot 8566 del 10-10-2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 90/2002

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Per lavori: Integrazione del tunnel con elementi di tamponatura

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8566

NOTE: V. All.n°25-Relazione tecnica di asseveraz prot 8566-10-10-2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 96/2003

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Comunicazione di inizio attività

Per lavori: Adeguamento capannone esistente e installazione bombolone GPL

Presentazione in data 15/10/2003 al n. di prot. 8388

NOTE: V. All.n°26-Comunicazione inizio attività prot 8388-15-10-2003

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 96/2003

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Per lavori: Adeguamento capannone esistente e installazione bombolone GPL

Presentazione in data 15/10/2003 al n. di prot. 8388

NOTE: V. All.n°27-Relazione tecnica asseverazione prot 8388-15-10-2003

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 96/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Per lavori: Adeguamento capannone esistente e installazione bombolone GPL

Presentazione in data 01/03/2004 al n. di prot. 1667

NOTE: V. All.n°28-Dich conformità imp elettrico prot 1667-01-03-2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 36/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Comunicazione di inizio attività

Per lavori: Posa elementi prefabbricati mobili uso silo

Presentazione in data 06/07/2004 al n. di prot. 5721

NOTE: V. All.n°29-Comunicazione inizio attività prot 5721-06-07-2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: DIA 36/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Per lavori: Posa elementi prefabbricati mobili uso silo

Presentazione in data 06/07/2004 al n. di prot. 5721

NOTE: V. All.n°30-Relazione tecnica asseverazione prot 5721-06-07-2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Presentazione in data 23/07/2004 al n. di prot. 6267

NOTE: V. All.n°31-Richiesta concessione edilizia prot 6267-23-07-2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia 04.083

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Rilascio in data 14/10/2004

NOTE: V. All.n°32-Concessione edilizia n.04.083 del 14-10-2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291

(D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Relazione tecnica progetto impianto elettrico

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Presentazione in data 12/11/2004

NOTE: V. All.n°33-Relazione tecnica progetto imp elettrico-12-11-2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291

(D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Dichiarazione conformità e relazione strutturale

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Presentazione in data 07/06/2007

NOTE: V. All.n°34-Dich conformità e relazione strutturale-07-06-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291

(D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Relazione tecnico illustrativa

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Presentazione in data 07/06/2007

NOTE: V. All.n°35-Relazione tecnico illustrativa-07-06-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291

(D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia 07.054 per variante alla 04.083

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Rilascio in data 05/02/2008

NOTE: V. All.n°36-Conc.edilizia n.07.054 per variante a 04.083-05-02-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291

(D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Denuncia di inizio lavori

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Presentazione in data 25/08/2008 al n. di prot. 5624

NOTE: V. All.n°37-Denuncia inizio lavori prot 5624-25-08-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico/sanitario, scarichi, distribuzione aria compressa

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Presentazione in data 17/06/2009 al n. di prot. 87

NOTE: V. All.n°40-Dich conformità imp. idrico-sanitario prot 87-17-06-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 66-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Note tipo pratica: Domanda di autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Per lavori: Recinzione del fondo

Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot. 3232

NOTE: V. All.n°11-Domanda autoriz lavori edili prot 3232-04-06-1993

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 66-1993

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili

Note tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili n. 15/93

Per lavori: Recinzione del fondo

Rilascio in data 18/06/1993 al n. di prot. 3232

NOTE: V. All.n°12-Autoriz esecuz lavori edili n.15-93 del 18-06-1993

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Dichiarazione conformità e relazione strutturale

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Presentazione in data 07/06/2007

NOTE: V. All.n°34-Dich conformità e relazione strutturale-07-06-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Relazione tecnico illustrativa

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Presentazione in data 07/06/2007

NOTE: V. All.n°35-Relazione tecnico illustrativa-07-06-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia 07.054 per variante alla 04.083

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Rilascio in data 05/02/2008

NOTE: V. All.n°36-Conc.edilizia n.07.054 per variante a 04.083-05-02-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Denuncia di inizio lavori

Per lavori: Costruzione di deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera e di un alloggio per operai stagionali

Presentazione in data 25/08/2008 al n. di prot. 5624

NOTE: V. All.n°37-Denuncia inizio lavori prot 5624-25-08-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: D.I.A. di variante

Per lavori: Realizzazione di fori, spostamento di porte, chiusura di portone

Presentazione in data 10/04/2009 al n. di prot. 2427

NOTE: V. All.n°38-Comunic inizio attività-DIA variante prot 2427-10-04-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Per lavori: Realizzazione di fori, spostamento di porte, chiusura di portone

Presentazione in data 10/04/2009 al n. di prot. 2427

NOTE: V. All.n°39-Relazione tecnica asseverazione prot 2427-10-04-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di proroga scadenza concessione

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. 5085

NOTE: V. All.n°41-Richiesta proroga scad concessione prot 5085-31-07-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione proroga termini ultimazione lavori

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Rilascio in data 31/07/2009

NOTE: V. All.n°42-Concessione proroga termine ultimaz lavori-31-07-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 83/2004

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

Note tipo pratica: Autorizzazione di agibilità Rif. pratica 04.083

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Rilascio in data 22/12/2009

NOTE: V. All.n°43-Autorizzazione agibilità rif.pratica 04.083-22-12-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di proroga scadenza concessione 04-83 e succ. varianti

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Presentazione in data 18/07/2014 al n. di prot. 4478

NOTE: V. All.n°44-Rich proroga scad conc 04.083 e var-prot 4478-18-07-14

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in Frazione Rauscedo, Via Pietro Zorutti, 10

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione di proroga scadenza concessione 04-83 e succ. varianti

Per lavori: Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli

Rilascio in data 21/07/2014

NOTE: V. All.n°45-Concessione proroga scad conc 04.083 e var-21-07-2014

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

7.1

Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto dello stato di fatto con i documenti edilizi agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- Nello stato di fatto della serra tunnel prefabbricata posta ad est, è presente una parete divisoria dotata di apertura, che suddivide la serra stessa in due aree distinte, di circa m2 100 a nord, e 160 m2 a sud. Tale suddivisione non risulta indicata nelle tavole di progetto.

- Non si riscontra la presenza di concessione edilizia o autorizzazione per la realizzazione delle due serre (tunnel freddi) che insistono sulla particella 291 in posizione ovest rispetto alle serre di cui alla Pratica edilizia 42/92.

- Negli elaborati di progetto relativi alla Pratica edilizia 99.086, i suddetti tunnel freddi, indicati come esistenti, sono rappresentati in posizione est rispetto alle serre e alla tettoia uso deposito attrezzi, che in seguito è diventata magazzino per attività vivaistica. Nello stato di fatto, i due tunnel freddi si trovano invece in posizione ovest rispetto alle serre.

- I pali di sostegno della rete di recinzione sono prevalentemente di tipo metallico, anziché in legno come indicato nella relazione e nelle le tavole di progetto del 04/06/1993 (pratica edilizia n. 66/93).

- Nel capannone agricolo vivaistico (Cat. D/10) che insiste sulla particella 291, il vano uso ufficio posto a sud, presenta parete vetrata con porta di accesso in posizione nord diversamente da quanto indicato nella planimetria di progetto; l'atrio di accesso rappresentato in adiacenza alla zona servizi non esiste in realtà.

- All'interno del suddetto capannone, le dimensioni reali degli uffici, dello spogliatoio, della mensa e dei servizi al piano terra, e del ripostiglio e degli archivi al piano primo differiscono da quelle rappresentate nelle planimetrie di progetto.

- Nello stesso capannone vivaistico, all'interno del deposito attrezzi si trova, in posizione nord-est, un vano adibito a spogliatoio non rappresentato nelle tavole progettuali; in posizione sud sono presenti un locale adibito a sala da pranzo e una parete divisoria, entrambi non sono rappresentati nelle tavole di progetto agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda. Inoltre, osservando l'edificio sui diversi fronti, si notano alcune differenze architettoniche rispetto a quanto rappresentato nei prospetti progettuali.

- Agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda è assente la Dichiarazione di Conformità degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura est del capannone.

- Nel 2004 veniva rilasciata la Concessione edilizia 04.083 per la Costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli sul mappale 291; in seguito a successiva variante, risulta che i lavori siano iniziati nel 2008 per poi proseguire con successive varianti e proroghe fino al 2014, rimanendo incompleti rispetto a quanto indicato nelle relazioni tecniche e nelle tavole di progetto.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fatta eccezione per i lavori realizzabili in edilizia libera, presentazione in Comune, tramite portale dedicato, di pratica per attività edilizia in sanatoria, asse-

verata da professionista abilitato.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 7.000,00
 Oneri Totali: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto dello stato di fatto con i documenti edilizi agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- Riguardo al capannone agricolo vivaistico (Cat. D/10) attualmente identificato dal subalterno 1 della particella 372, all'interno del deposito si trova un locale adibito a ufficio, non rappresentato nelle tavole di progetto, disposto sulla parete ovest del capannone, con struttura metallica, tamponamento in pannelli, finestre in alluminio e vetrocamera, delle dimensioni di metri 4 x 1,95.
- I pilastri precompressi di sostegno alla copertura del suddetto capannone, che nelle planimetrie di progetto sono rappresentati in adiacenza ai pannelli modulari in calcestruzzo precompresso dei tamponamenti ovest e sud-ovest, nello stato di fatto sono realizzati a una distanza che varia da mt 0,50 fino a 1,90 mt dai tamponamenti stessi.
- Agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici realizzati successivamente al 12/11/2004.
- L'unità in corso di costruzione identificata dal subalterno 2 del mappale 372, realizzata al primo piano dello stesso capannone agricolo, in posizione sud-est del complesso, non dispone del vano scale di collegamento al piano terra rappresentato nelle tavole di progetto.
- Non risultano ultimati i lavori autorizzati con proroga del 21/07/2014 per scadenza di concessione 04-83 e successive varianti.
- I pali di sostegno della rete di recinzione sono prevalentemente di tipo metallico, anziché in legno come indicato nella relazione e nelle le tavole di progetto del 04/06/1993 (pratica edilizia n. 66/93).

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fatta eccezione per i lavori realizzabili in edilizia libera, presentazione in Comune, tramite portale dedicato, di pratica per attività edilizia in sanatoria, asseverata da professionista abilitato.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 3.000,00
 Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C.n.36 del 02/10/2019 di approvazione variante n.37 del P.R.G.C., pubblicata sul BUR n.42 del 16/10/2019.
Zona omogenea:	B.3 – Zone residenziali estensive (porzione) - E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo (porzione) - Viabilità pubblica (porzione)
Norme tecniche di attuazione:	V. Norme tecniche di attuazione riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n.5).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C.n.36 del 02/10/2019 di approvazione variante n.37 del P.R.G.C., pubblicata sul BUR n.42 del 16/10/2019.
Zona omogenea:	B.3 – Zone residenziali estensive (porzione) - E.5 – Zone agricole di preminente interesse agricolo (porzione) - Viabilità pubblica (porzione)
Norme tecniche di attuazione:	V. Norme tecniche di attuazione riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n.5).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Descrizione:

Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)

Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è situato in Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), frazione Rauscedo, via Pietro Zorutti al civico n. 10, in posizione nord-est rispetto al centro abitato di Rauscedo. Il complesso immobiliare è costituito da diversi fabbricati destinati all'attività agricola vivaistica, che

insistono su due particelle contigue fra loro, identificate in Catasto, nel foglio 21, dalle particelle 291 (superficie catastale 5.670 m²) e 372 (superficie catastale 6.630 m²), distinta nei subalterni 1, 2 e 3 (quest'ultimo non indicato nel pignoramento in quanto bene comune non censibile).

Il compendio immobiliare pignorato che insiste sulla particella 291 è composto da un capannone agricolo vivaistico (Cat. D/10), costituito da zona uffici e archivi realizzata su due piani, deposito attrezzi e cella frigo, da una tettoia, da un magazzino, da due serre prefabbricate, da due tunnel freddi e da un silo.

Gli immobili che insistono sulla particella 372 constano di un capannone agricolo vivaistico (Cat. D/10) uso deposito con tettoia, identificato dal subalterno 1 e di una unità immobiliare in corso di costruzione (Cat. F/3) identificata dal subalterno 2, che si trova al primo piano del capannone agricolo; l'area di pertinenza comune è identificata dal sub. 3.

L'accesso principale alla proprietà immobiliare, delimitata prevalentemente tramite recinzione in rete metallica con pali metallici e in parte da siepi, può avvenire agevolmente dalla strada comunale asfaltata via Pietro Zorutti, dal lato ovest della proprietà, tramite una strada privata asfaltata che porta fino al cancello scorrevole automatico, da cui si accede ai fabbricati che insistono sulla particella 291. Sulla stessa particella, in posizione sud ovest, si trova un altro cancello metallico scorrevole, che permette l'accesso a un edificio uso abitazione e uffici oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare. Nell'estratto di mappa catastale si osserva la rappresentazione grafica di una servitù di passaggio che, di fatto, corrisponde alla strada privata di cui sopra, la quale è utilizzata anche dai proprietari delle particelle limitrofe. È presente un secondo accesso, sul fronte est della proprietà, che, dalla strada comunale asfaltata via Cjampagnatis, immette all'edificio che insiste sulla particella 372 per mezzo di un cancello scorrevole automatico.

Il complesso di fabbricati che insiste sulle particelle 291-372 sub 1, 2 è stato oggetto di diversi interventi di costruzione e ampliamenti negli ultimi 30 anni, come indicato dai documenti edilizi agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, quali il progetto di installazione della serra per viticoltura (1992), quello di realizzazione della recinzione (1993), la relazione tecnico illustrativa e il progetto di costruzione del capannone agricolo vivaistico (1997) con la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e il permesso di agibilità, la relazione tecnico illustrativa e il progetto di costruzione di installazione del tunnel – uso tettoia (1999) con il permesso di agibilità, la Denuncia di Inizio Attività relativa al progetto di integrazione del tunnel con elementi di copertura (2002) e quella relativa al progetto di adeguamento capannone con installazione di bombola a GPL (2003), insieme alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e al parere favorevole dei Vigili del fuoco, il progetto di posa del silos (2004), la relazione tecnico illustrativa e di progetto dell'ampliamento del capannone agricolo, dotato di progetto dell'impianto elettrico (2004) e permesso di agibilità (2009) che riguarda solamente il sub 1, la richiesta di variazione dell'ampliamento del capannone agricolo e il progetto di realizzazione di alloggio (2007) a tutt'oggi incompiuto.

I fabbricati che insistono sulla particella 291 sono destinati principalmente all'attività agricola vivaistica svolta in ambito viticolo e derivano da una serie di realizzazioni ed interventi edilizi iniziati nel 1992, con la costruzione della serra tunnel "SITA", prefabbricata, realizzata in archi tubolari poggianti su fondo in cemento armato del tipo a cordolo. In base a quanto indicato nella documentazione edilizia agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, la costruzione del capannone agricolo per vivaismo viticolo (Cat. D/10) iniziava nel 1997 e proseguiva fino al 2000 anche con alcune varianti al progetto originale. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in acciaio, fondazioni in calcestruzzo, tamponamenti e manto di copertura in pannelli grecati tipo monopanel; la facciata ovest è semi tamponata con blocchi in "LECA", i serramenti sono in alluminio con vetri riflettenti o trasparenti, mentre i portoni sono costituiti da telaio in profilati zincati preverniciati e tamponamenti in pannelli monolitici.

Nel 1999, in posizione est rispetto alle serre prefabbricate, veniva realizzato un tunnel ad uso tettoia agricola uso deposito attrezzi per attività vivaistica, con fondazioni in calcestruzzo e struttura portante in acciaio; in seguito, nel 2002 si eseguivano degli interventi di tamponamento frontale, laterale e di integrazione del soffitto con pannelli metallici coibentati, al fine di trasformare il tunnel in magazzino per barbatelle.

Nel 2003, per esigenze aziendali, si provvedeva all'adeguamento del capannone esistente con la realizzazione di ingresso, mensa con angolo cottura, servizi igienici al piano terra, scala di acciaio a norma per l'accesso al primo piano in cui venivano realizzati vani uso archivio, deposito e ripostiglio con aperture tipo velux per illuminazione e ventilazione; nello stesso anno, veniva rinnovata la copertura del capannone con pannelli di tipo "monopanel" coibentati e si provvedeva alla installazione di un serbatoio per GPL interrato

per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Nel 2004 si effettuava la posa del silo prefabbricato con elementi mobili.

Dall'esame dei documenti agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, risulta che nel 2004 veniva rilasciata la Concessione edilizia 04.083 per la realizzazione della tettoia di copertura dell'area compresa fra le serre prefabbricate e il capannone agricolo nonché per la costruzione di un capannone agricolo uso cella frigo e deposito attrezzi agricoli, inizialmente sul mappale 291. In seguito a successiva variante, risulta che i lavori venivano iniziati nel 2008, per poi proseguire con successive varianti e proroghe fino al 2014, interessando poi anche l'attuale particella 372 e rimanendo incompleti rispetto a quanto indicato nelle relazioni tecniche e nelle tavole di progetto.

Secondo quanto riportato nelle relazioni tecniche illustrative agli atti del Comune di San Giorgio della Richinvelda, la tettoia di copertura dell'area compresa fra le serre prefabbricate e il capannone agricolo ha struttura portante in pilastri metallici a sostegno delle travi a traliccio, con copertura costituita da telone in PVC mobile.

Il capannone che insiste sulla particella 372 ha fondazioni costituite da plinti collegati da un reticolo in cemento armato e struttura portante di elevazione costituita da pilastri in calcestruzzo precompresso, collegati all'estremità superiore da travi in calcestruzzo precompresso; la struttura portante della copertura è in tegoli di calcestruzzo precompresso e da coppelle curve in calcestruzzo con parti trasparenti, mentre il solaio di piano è realizzato con travi Omega in calcestruzzo precompresso. Il tamponamento del capannone è eseguito con pannelli modulari in calcestruzzo precompresso mentre la pavimentazione del capannone, della tettoia e i marciapiedi esterni sono realizzati in calcestruzzo liscio; i portoni sono realizzati in telaio di profilato zincato preverniciato e tamponati con pannelli mentre i serramenti sono realizzati in alluminio con vetri trasparenti alle finestre.

L'accesso al compendio immobiliare dal fronte sud-ovest della proprietà avviene per mezzo di un cancello scorrevole automatico che immette in un piazzale asfaltato di congiunzione alle diverse attività operative aziendali; al centro del piazzale è presente il capannone agricolo vivaistico e, in posizione nord dello stesso, la tettoia. Procedendo da ovest verso est, in posizione nord si trovano il vialetto di collegamento al silo, due tunnel freddi, due serre prefabbricate e un magazzino con il vano tecnico; in posizione sud rispetto al capannone, è presente un vialetto di collegamento alla zona di ricevimento e spedizione merci, che si trova sulla particella 372, da cui si raggiunge l'uscita, tramite cancello scorrevole automatico, su via Cjampagnatis.

L'accesso principale all'interno del capannone agricolo vivaistico avviene da ovest, attraverso un portoncino realizzato in alluminio con vetri trasparenti riflettenti, che immette direttamente all'ingresso al piano terra, dove sono presenti due uffici; nell'ufficio posto a sud è presente uno scaldacqua istantaneo a combustione stagna, mentre nell'ufficio a nord è presente un vano adibito a ripostiglio e un quadro elettrico. Al piano terra, in posizione nord, è presente il locale adibito a spogliatoio mentre in posizione sud, sono presenti la mensa, dotata di sala da pranzo e cucinino, il vano scale, realizzato in struttura metallica, per il collegamento al primo piano e i servizi igienici. Questi ultimi sono dotati di WC alla turca, due docce e un lavabo; la pavimentazione è piastrellata in gres, le pareti in pannelli di tipo a sandwich. Al primo piano del capannone agricolo, nella zona soppalco sovrastante gli uffici, la mensa, i servizi igienici e lo spogliatoio, sono presenti due archivi, due vani uso deposito e un ripostiglio; nel deposito posto a nord-ovest sono installati gli inverter, il quadro elettrico e i contatori dell'energia elettrica, generata dai pannelli fotovoltaici disposti sulla falda sud della copertura. All'interno del deposito attrezzi sono presenti, in posizione nord-est, un vano adibito a spogliatoio e uno a servizi igienici, dotato di sanitari, scaldacqua elettrico e doccia, mentre lungo la parete sud si trova una sala da pranzo, una parete in pannelli di tipo a sandwich che funge da separé, e un ripostiglio adibito a deposito per prodotti fitosanitari. Il vano adibito a sala da pranzo, realizzato con struttura metallica e tamponamento con pannelli trasparenti in policarbonato alveolare, non è indicato nelle planimetrie di progetto e catastali. Anche il vano presente a nord-est, adibito a spogliatoio e realizzato con struttura in acciaio e tamponamento in pannelli di tipo a sandwich, è privo di indicazioni in planimetria di progetto e catastale. La cella frigorifera per lo stoccaggio di barbatelle innestate, gemme e portinnesti, si trova in posizione est rispetto al deposito attrezzi, è dotata di impianto di refrigerazione e illuminazione a neon ed è interamente isolata all'interno del capannone con pannelli tipo monopanel. La pavimentazione dell'intero piano terra del capannone è realizzata in battuto di cemento liscio e verniciato mentre il pavimento dell'ufficio sud è rivestito in prefinito effetto legno e quello dei servizi sanitari in piastrelle di gres. Le

pareti al piano terra e al primo piano sono realizzate prevalentemente in pannelli di tipo monopanel; i serramenti interni sono realizzati in telaio di alluminio e tamponamento in pannelli a sandwich mentre quelli esterni, in discrete condizioni di manutenzione, sono realizzati in alluminio e vetro con vetrocamera. Per il riscaldamento invernale è presente un serbatoio per GPL esterno, interrato nella proprietà e un sistema di tubazioni di collegamento agli elementi radianti, costituiti da termo ventilconvettori che si trovano in ogni vano succitato, eccetto quelli situati all'interno del deposito attrezzi. Nel bagno in posizione nord-est all'interno del deposito attrezzi, il fabbisogno idrico sanitario è soddisfatto da una piccola caldaia elettrica. Gli impianti elettrico e idrico sanitario appaiono funzionanti e in buono stato di manutenzione; l'illuminazione avviene per mezzo di lampade a neon e di lampadine. Sono presenti interruttori e prese a norma negli uffici, in parte dotati anche di impianto telefonico; nel deposito attrezzi sono presenti prese industriali CEE per la corrente alternata monofase e trifase. Si rimanda alla dichiarazione di conformità e alla relazione tecnica di progetto (allegato n°33) per approfondimenti sulle caratteristiche tecniche dell'impianto elettrico.

L'ampia tettoia posta a nord del capannone, è accessibile sia dal piazzale collegato con il cancello ovest, sia dal deposito attrezzi interno al capannone, per mezzo di un portone meccanizzato presente sulla parete nord dello stesso fabbricato. Da qui è possibile accedere alle due serre tunnel prefabbricate "SITA" modello climahouse, funzionali all'attività vivaistica, e ad un locale adibito a magazzino, dotato di vano tecnico con elettrocompressore e scambiatori. All'interno della serra tunnel prefabbricata posta ad est, è presente una parete divisoria, dotata di apertura per permettere il passaggio, che suddivide la stessa in due aree distinte di circa m² 100, a nord, e m² 160, a sud.

Proseguendo verso l'esterno, in direzione ovest, sono presenti due tunnel freddi con struttura in acciaio e telo in PVC, mentre a nord-ovest si trova il silo prefabbricato con elementi mobili per il contenimento della segatura prodotta dall'attività vivaistica.

Nel complesso, i suddetti manufatti risultano in sufficiente stato di manutenzione; la pavimentazione dei tunnel freddi e delle serre prefabbricate è realizzata in piastre di cemento armato, la pavimentazione del magazzino e del vano tecnico è in calcestruzzo liscio. L'impianto di illuminazione delle serre prefabbricate e del magazzino è costituito da lampade al neon, la tettoia è illuminata da un faro posizionato sul pilastro di sostegno del fronte ovest, mentre i tunnel freddi non presentano sistema di illuminazione.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato che insiste sulla particella 372 dello stesso foglio 21, l'accesso principale avviene dalla strada comunale asfaltata via Cjampagnatis, sul fronte est della proprietà, attraverso il cancello scorrevole automatico che immette in una piazzola asfaltata. Questa area scoperta, identificata dal subalterno 3, conduce al vialetto asfaltato di collegamento con la particella 291, è comune al capannone agricolo vivaistico (Cat. D/10) uso deposito con tettoia, identificato dal subalterno 1, e alla unità immobiliare in corso di costruzione (Cat. F/3), identificata dal subalterno 2, che si trova al primo piano del capannone.

L'accesso all'edificio identificato dal subalterno 1 avviene tramite un portone automatizzato presente sul fronte est del capannone, lungo il quale è presente una tettoia che si prolunga sull'intero fronte; inoltre, è possibile accedere al sub 1 anche dal deposito attrezzi situato nel mappale 291, sopra citato. All'interno del capannone agricolo vivaistico, si rileva la presenza di un piccolo vano adibito ad ufficio, realizzato in pannelli di tipo monopanel con finestre in alluminio e vetrocamera, disposto sulla parete ovest del capannone. Inoltre, è presente una parete separatoria ovest-est, realizzata in pannelli con portone scorrevole, che suddivide il deposito in due parti, a nord la cella frigo dotata di impianto di raffrescamento, e a sud il deposito. Sia il vano adibito a ufficio che la parete divisoria non sono rappresentati in planimetria catastale, mentre nella planimetria di progetto è rappresentata solamente la parete divisoria.

L'impianto elettrico appare funzionante e di recente realizzazione; sono presenti diversi interruttori, comandi di apertura dei portoni, prese industriali CEE per la corrente alternata monofase e trifase, un quadro elettrico generale e luci al neon o fluorescenti per l'illuminazione dei locali.

La pavimentazione del piano terra del capannone è realizzata in calcestruzzo levigato; il pavimento dell'ufficio è in pannelli di materiale plastico. I serramenti esterni, in buone condizioni di conservazione, sono in alluminio e vetro con vetrocamera mentre i portoni automatici sono realizzati con un telaio in profilato zincato preverniciato e tamponati in pannelli avvolgibili con oblò; nel complesso, il capannone agricolo vivaistico identificato dal subalterno 1 del mappale 372 si presenta in buono stato di manutenzione e con-

servazione.

L'unità in corso di costruzione, identificata dal subalterno 2 dello stesso mappale e realizzata al primo piano del capannone agricolo in posizione sud, è di fatto inaccessibile in sicurezza in quanto, sebbene sia presente una scala esterna alla marinara, il vano scale di collegamento con il piano terra, rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali e di progetto, in realtà non esiste; l'unità sub 2 attualmente è priva di infissi e in stato di semi-abbandono.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, entrambe le particelle n. 291 e 372 ricadono in parte zona B.3 – Zone residenziali estensive; la particella n. 291 ricade in parte in zona E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo, mentre la particella n. 372 ricade in parte in zona E.5 – Zone agricole di preminente interesse agricolo; una porzione di esse è destinata alla viabilità pubblica. Inoltre, entrambe sono soggette al vincolo della fascia di rispetto stradale, mentre solamente la particella 372 è attraversata da una servitù di scolo/opere idrauliche. Per maggiori informazioni riguardo gli usi consentiti per le suddette zone, si rimanda all'Allegato n°5 (CDU).

V. All.n°1-Estratto mappa S.Giorgio d.R.(PN)-fg 21 pp 291-372

V. All.n°2-Planimetria S.Giorgio d.R.(PN)-fg 21 part 291

V. All.n°3-Planimetria S.Giorgio d.R.(PN)-fg 21 part 372 sub 1

V. All.n°4-Verbale sopralluogo 23-04-2025

V. All.n°5-CDU

V. All.n°6-Visura storica San Giorgio d.R. (PN) fg 21 p 291

V. All.n°7-Visura storica San Giorgio d.R. (PN) fg 21 p 372 sub 1

V. All.n°8-Visura storica San Giorgio d.R. (PN) fg 21 p 372 sub 2

V. All.n°46-Localizzazione GIS Lotto 1

V. All.n°47-Fotografie Lotto 1 - Esterni

V. All.n°48 -Fotografie Lotto 1 - F. 21 m.le 291

V. All.n°49 -Fotografie Lotto 1 - F. 21 m.le 372

V. All.n°50-Elaborato planimetrico part 372

V. All.n°51-Elenco subalterni part 372

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa m² **2.140**

È posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area scoperta particella 291 (Costituita in prevalenza da terreno edificabile in zona B.3 - residenziale estensiva, in minor parte da terreno in zona E.6.1 - di interesse agricolo e in minima parte da viabilità pubblica): valore stimato € 50.000,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso, uffici, ripostiglio, corridoio - Piano terra	sup reale lorda	1,00	70,00	€ 500,00
Servizi igienici, vano scale, spogliatoio, mensa con cucina - Piano terra	sup reale lorda	0,90	54,00	€ 350,00
Vani uso deposito, archivio, ripostiglio, corridoio, vano scale - Piano primo	sup reale lorda	0,80	80,00	€ 300,00
Deposito attrezzi con WC, ripostiglio, spogliatoio, sala da pranzo - Piano terra	sup reale lorda	0,90	216,00	€ 300,00
Cella frigorifera - Piano terra	sup reale lorda	0,90	94,50	€ 250,00
Tettoia uso deposito attrezzi - Piano terra	sup reale lorda	0,90	468,00	€ 150,00
Magazzino con vano tecnico - Piano terra	sup reale lorda	0,90	130,50	€ 270,00
Serra prefabbricata - Piano terra	sup reale lorda	0,80	208,00	€ 150,00
Serra prefabbricata - Piano terra	sup reale lorda	0,80	208,00	€ 150,00
part. 291: Tunnel freddo - Piano T	sup reale lorda	0,60	99,00	€ 80,00
part. 291: Tunnel freddo - Piano T	sup reale lorda	0,60	99,00	€ 80,00
part. 291: Silo - Piano T	sup reale lorda	0,90	45,00	€ 30,00

1.772,00

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)**

V. descrizione Lotto 1 in Corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa m² **1.585,00**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Area scoperta part. 372 (Costituita in prevalenza da terreno in zona E.5, di preminente interesse agricolo, in minor parte da terreno edificabile in zona B.3 - residenziale estensiva e in zona interessata da viabilità pubblica): valore stimato € 30.000,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sub 1 - Deposito macchine, attrezzi e materiali con piccolo ufficio - Piano terra	sup reale lorda	1,00	715,00	€ 250,00
Sub 1 - Cella frigo - Piano terra	sup reale lorda	1,00	535,00	€ 250,00
Sub 1 - Tettoia - Piano terra	sup reale lorda	1,00	170,00	€ 50,00
Sub 2 - Unità in corso di costruzione (F/3) - Piano 1	sup reale lorda	1,00	165,00	€ 100,00
			1.585	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (*Market Comparison Approach*) - IVS (*International Valuation Standard*) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10).**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m ²)	Coeff. ⁽¹⁾	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Ingresso, uffici, ripostiglio, corridoio - Piano terra	superficie lorda	70	1	70	€ 500,00	€ 35.000,00	100%	€ 35.000,00
Servizi igienici, vano scale, spogliatoio, mensa con cucina - Piano terra	superficie lorda	60	0,9	54	€ 350,00	€ 18.900,00	100%	€ 18.900,00
Vani uso deposito, archivio, ripostiglio, corridoio, vano scale - Piano primo	superficie lorda	100	0,8	80	€ 300,00	€ 24.000,00	100%	€ 24.000,00
Deposito attrezzi con WC, ripostiglio, spogliatoio, sala da pranzo - Piano terra	superficie lorda	240	0,9	216	€ 300,00	€ 64.800,00	100%	€ 64.800,00
Cella frigorifera - Piano terra	superficie lorda	105	0,9	94,5	€ 250,00	€ 23.625,00	100%	€ 23.625,00
Tettoia uso deposito attrezzi - Piano terra	superficie lorda	520	0,9	468	€ 150,00	€ 70.200,00	100%	€ 70.200,00
Magazzino con vano tecnico - Piano terra	superficie lorda	145	0,9	130,5	€ 270,00	€ 35.235,00	100%	€ 35.235,00
Serra prefabbricata - Piano terra	superficie lorda	260	0,8	208	€ 150,00	€ 31.200,00	100%	€ 31.200,00
Serra prefabbricata - Piano terra	superficie lorda	260	0,8	208	€ 150,00	€ 31.200,00	100%	€ 31.200,00
Tunnel freddo - Piano T	superficie lorda	165	0,6	99	€ 80,00	€ 7.920,00	100%	€ 7.920,00
Tunnel freddo - Piano T	superficie lorda	165	0,6	99	€ 80,00	€ 7.920,00	100%	€ 7.920,00
Silo - Piano T	superficie lorda	50	0,9	45	€ 30,00	€ 1.350,00	100%	€ 1.350,00
Area scoperta particella 291 (2)	sup esterna							€ 50.000,00
Totale		2140						€ 401.350,00

Note:

(1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione, della classe energetica.

(2) Costituita in prevalenza da terreno in zona edificabile B3 - residenziale estensiva, in minor parte da terreno in zona E.6.1 - di interesse agricolo e in minima parte da viabilità pubblica.

B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3).

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m ²)	Coef. ⁽¹⁾	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Sub 1 - Deposito macchine, attrezzi e materiali con piccolo ufficio - Piano terra	superficie lorda	715	1	715	€ 250,00	€ 178.750,00	100%	€ 178.750,00
Sub 1 - Cella frigo - Piano terra	superficie lorda	535	1	535	€ 250,00	€ 133.750,00	100%	€ 133.750,00
Sub 1 - Tettoia - Piano terra	superficie lorda	170	1	170	€ 50,00	€ 8.500,00	100%	€ 8.500,00
Sub 2 - Unità in corso di costruzione (F/3) - Piano 1	superficie lorda	165	1	165	€ 100,00	€ 16.500,00	100%	€ 16.500,00
Area scoperta part. 372 ⁽²⁾	sup esterna lorda							€ 30.000,00
Totale		1585						€ 367.500,00

Note:

- (1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione.
 (2) Costituita in prevalenza da terreno in zona E.5, di preminente interesse agricolo, in minor parte da terreno edificabile in zona B.3 - residenziale estensiva e in zona interessata da viabilità pubblica.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particella 291 (D/10)	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.772,00	€ 401.350,00	€ 401.350,00
B - Fabbricati per attività agricole - foglio 21 particelle 372 sub 1 (D/10), 372 sub 2 (F/3)	Fabbricati per attività agricole [D10] e Unità in corso di costruzione [F3]	1.585,00	€ 367.500,00	€ 367.500,00
Totale			€ 768.850,00	€ 768.850,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 115.327,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 641.522,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato dalla società debitrice eseguita (libero ai fini della procedura):

€ 640.000,00

Allegati

- E.I.62-24-All.n°1-Estratto mappa S.Giorgio d.R.(PN)-fg 21 pp 291-372
 E.I.62-24-All.n°2-Planimetria S.Giorgio d.R.(PN)-fg 21 part 291
 E.I.62-24-All.n°3-Planimetria S.Giorgio d.R.(PN)-fg 21 part 372 sub 1
 E.I.62-24-All.n°4-Verbale sopralluogo 23-04-2025
 E.I.62-24-All.n°5-CDU
 E.I.62-24-All.n°6-Visura storica San Giorgio d.R. (PN) fg 21 p 291
 E.I.62-24-All.n°7-Visura storica San Giorgio d.R. (PN) fg 21 p 372 sub 1
 E.I.62-24-All.n°8-Visura storica San Giorgio d.R. (PN) fg 21 p 372 sub 2
 E.I.62-24-All.n°9-Richiesta conc edilizia Prot 1593-16-03-1992
 E.I.62-24-All.n°10-Conc.edilizia n.30-92-Prot 1593-12-05-1992
 E.I.62-24-All.n°11-Domanda autoriz lavori edili prot 3232-04-06-1993
 E.I.62-24-All.n°12-Autoriz esecuz lavori edili n.15-93 del 18-06-1993
 E.I.62-24-All.n°13-Dich inizio lavori serra 18-11-1993-pratica n.42-92
 E.I.62-24-All.n°14-Richiesta conc edilizia prot 5628-26-07-1997
 E.I.62-24-All.n°15-Concessione edilizia n.97-080 del 30-09-1997
 E.I.62-24-All.n°16-DIA di variante prot 6335 del 13-08-1999
 E.I.62-24-All.n°17-Concessione edilizia n.99-086 del 23-09-1999
 E.I.62-24-All.n°18-Dich conformità impianto elettrico del 04-12-1999
 E.I.62-24-All.n°19-Certificato collaudo statico prot 22001 del 14-09-2000
 E.I.62-24-All.n°20-Certificato collaudo statico prot 25817 del 14-09-2000
 E.I.62-24-All.n°21-Denuncia ultimazione lavori prot 7561 del 12-10-2000
 E.I.62-24-All.n°22-Autorizzazione agibilità prot 7890 del 15-11-2000
 E.I.62-24-All.n°23-Autorizzazione di uso prot 7889 del 15-11-2000
 E.I.62-24-All.n°24-Comunicaz inizio attività prot 8566 del 10-10-2002
 E.I.62-24-All.n°25-Relazione tecnica di asseveraz prot 8566-10-10-2002
 E.I.62-24-All.n°26-Comunicazione inizio attività prot 8388-15-10-2003
 E.I.62-24-All.n°27-Relazione tecnica asseverazione prot 8388-15-10-2003
 E.I.62-24-All.n°28-Dich conformità imp elettrico prot 1667-01-03-2004
 E.I.62-24-All.n°29-Comunicazione inizio attività prot 5721-06-07-2004
 E.I.62-24-All.n°30-Relazione tecnica asseverazione prot 5721-06-07-2004
 E.I.62-24-All.n°31-Richiesta concessione edilizia prot 6267-23-07-2004
 E.I.62-24-All.n°32-Concessione edilizia n.04.083 del 14-10-2004
 E.I.62-24-All.n°33-Relazione tecnica progetto imp elettrico-12-11-2004
 E.I.62-24-All.n°34-Dich conformità e relazione strutturale-07-06-2007
 E.I.62-24-All.n°35-Relazione tecnico illustrativa-07-06-2007
 E.I.62-24-All.n°36-Conc.edilizia n.07.054 per variante a 04.083-05-02-2008
 E.I.62-24-All.n°37-Denuncia inizio lavori prot 5624-25-08-2008
 E.I.62-24-All.n°38-Comunic inizio attività-DIA variante prot 2427-10-04-2009
 E.I.62-24-All.n°39-Relazione tecnica asseverazione prot 2427-10-04-2009
 E.I.62-24-All.n°40-Dich conformità imp. idrico-sanitario prot 87-17-06-2009
 E.I.62-24-All.n°41-Richiesta proroga scad concessione prot 5085-31-07-2009
 E.I.62-24-All.n°42-Concessione proroga termine ultimaz lavori-31-07-2009
 E.I.62-24-All.n°43-Autorizzazione agibilità rif.pratica 04.083-22-12-2009
 E.I.62-24-All.n°44-Rich proroga scad conc 04.083 e var-prot 4478-18-07-14
 E.I.62-24-All.n°45-Concessione proroga scad conc 04.083 e var-21-07-2014
 E.I.62-24-All.n°46-Localizzazione GIS Lotto 1
 E.I.62-24-All.n°47-Fotografie Lotto 1 - Esterni
 E.I.62-24-All.n°48 -Fotografie Lotto 1 - F. 21 m.le 291
 E.I.62-24-All.n°49 -Fotografie Lotto 1 - F. 21 m.le 372
 E.I.62-24-All.n°50-Elaborato planimetrico part 372
 E.I.62-24-All.n°51-Elenco subalterni part 372
 E.I.62-24-All.n°52-APE 9303800000424 part.291

E.I.62-24-All.n°53-Atto comp.rep.119544-Notaio Marzona C.-11-12-1991

E.I.62-24-All.n°54-Atto permuta rep.51301-Notaio Gandolfi A.-05-07-2004

E.I.62-24-All.n°55-Atto conf.società rep.1002-Notaio Castiello G.M.-29-12-21

Data generazione:
07-07-2025



L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

