

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **A - Terreno agricolo fg 21 p.86**

Trattasi di terreno agricolo, di m² 5260 catastali, posto in prossimità dello svincolo dell'uscita di Azzano Decimo dell'autostrada A28. L'unico accesso a questa particella risulta essere dall'incrocio dello svincolo di uscita di cui sopra, proseguendo poi per un breve tratto su capezzagna di terreni di altrui proprietà; al momento del sopralluogo il campo era coltivato a mais. Secondo la classificazione ERS-A-FVG, il suolo di questa zona della bassa pianura del Tagliamento, è del tipo F3 – suoli franco-limosi, scarsamente ghiaiosi, con scheletro scarso, subalcalini o neutri; riguardo alla capacità d'uso ed attitudine colturale, questi suoli sono in genere adatti alla coltivazione di mais, soia, vite. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato n°17), il terreno pignorato ricade in Zone territoriali omogenee "E7" AGRICOLE MISTE ed è interessato dal vincolo della fascia di rispetto autostradale.

V. Allegato n°7-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 21 p 86

V. Allegato n°17-CDU

V. Allegato n°45-Localizzazione GIS lotti 1-2-3-4-5

V. Allegato n°54-Fotografie Lotto 4

V. Allegato n°56-Verbale sopralluogo 20-09-19

V. Allegato n°64-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 21 p 86

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **5.260,00**

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

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

32.2 Valutazione corpi:**A - Terreno agricolo fg 21 p.86.**

Comune	Foglio	Particella	Superficie catasta m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo	Quota esecutata %	Valore quota esecutata
Azzano Decimo (PN)	21	86	5260	Seminativo arborato	€ 5,50	€ 28.930,00	100%	€ 28.930,00
		Totale	5260		Totale	€ 28.930,00		€ 28.930,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agri- colo fg 21 p.86	Terreno agricolo	5.260,00	€ 28.930,00	€ 28.930,00

32.3 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.):

€ 4.339,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 24.591,00

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

€ 24.500,00

Lotto: 005 - Terreni agricoli

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

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

Nota: Per le particelle 32 e 35 del fg 22 si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: - [REDACTED]

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli fg 22 pp.32,33,34,35.

Terreni agricoli siti a breve distanza dal compendio pignorato di Via Santa Croce n°130 del Lotto 2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nota: Vale per le particelle 32 e 35 del foglio 22 del Comune di Azzano Decimo (PN).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Nota: [REDACTED] ha la proprietà di 1/2 delle particelle 33 e 34 del foglio 22 del Comune di Azzano Decimo (PN).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nota: [REDACTED] ha la proprietà di 1/2 delle particelle 33 e 34 del foglio 22 del Comune di Azzano Decimo (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 32, qualità AA-Seminativo, classe 2, superficie catastale m² 3300, reddito dominicale: € 37,49, reddito agrario: € 23,86.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 32, qualità AB-Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m² 460, reddito dominicale: € 4,28, reddito agrario: € 2,85.

Derivante da:

- Rettifica di intestazione all'attualità del 19/07/1959 protocollo n.PN0031241 in atti dal 17/02/2009 - Registrazione: Sede: Riun usuf in morte di [REDACTED] (n.1223.1/2009);
- Rettifica di intestazione all'attualità del 30/03/1966 protocollo n.PN0025146 in atti dal 05/02/2009 - Registrazione: Sede: URP 23632-09 allin. ditta (n.898.1/2009);
- Rettifica di intestazione all'attualità del 30/03/1966 protocollo n.PN0031246 in atti dal 17/02/2009 - Registrazione: Sede: Riun. usuf.in morte di [REDACTED] (n.1224.1/2009);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/03/1966 - Voltura in atti dal 12/05/1990 - Registrazione: UR - Sede: Pordenone (n.593987);
- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/12/2008 protocollo n.PN0070146 in atti dal 02/04/2009 - Registrazione: US - Sede: Pordenone - Volume: 1086 n.76 del 26/03/2009 Successione di [REDACTED] (n.2563.1/2009);
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n.PN0050321 in atti dal 07/03/2007 - Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03 ottobre 2006 (n.3930.1/2007) - Annotazioni: variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 33, qualità AA-Seminativo, classe 2, superficie catastale m² 2100, reddito dominicale: € 23,86, reddito agrario: € 15,18.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 33, qualità AB-Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m² 410, reddito dominicale: € 3,81, reddito agrario: € 2,54.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Istrumento (atto pubblico) del 10/03/1987 - Voltura in atti dal 12/05/1990 - Repertorio n. 21489 - Rogante Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento - Registrazione n. 1874 del 30/03/1987 (n.258387);
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n.PN0050322 in atti dal 07/03/2007 - Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03 ottobre 2006 (n.3931.1/2007) - Annotazioni: variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 34, qualità AA-Seminativo, classe 2, superficie catastale m² 2000, reddito dominicale: € 22,72, reddito agrario: € 14,46.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella

la 34, qualità AB-Prato, classe 3, superficie catastale m² 120, reddito dominicale: € 0,62, reddito agrario: € 0,34.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Istrumento (atto pubblico) del 18/04/1986 - Voltura in atti dal 12/05/1990 - Repertorio n. 17940 - Rogante Pascatti Giovanni - Sede San Vito al Tagliamento - Registrazione n. 2588 del 07/05/1986 (n.420586);
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n.PN0050323 in atti dal 07/03/2007 - Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03 ottobre 2006 (n.3932.1/2007) - Annotazioni: variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 35, qualità AA-Seminativo, classe 2, superficie catastale m² 2100, reddito dominicale: € 23,86, reddito agrario: € 15,18.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 22, particella 35, qualità AB-Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale m² 240, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 1,49.

Derivante da:

- Rettifica di intestazione all'attualità del 19/07/1959 protocollo n.PN0031241 in atti dal 17/02/2009 - Registrazione: Sede: Riunione usufrutto in morte di [REDACTED] [REDACTED] (n.1223.1/2009);
- Rettifica di intestazione all'attualità del 30/03/1966 protocollo n.PN0025146 in atti dal 05/02/2009 - Registrazione: Sede: URP 23632-09 allin. ditta (n.898.1/2009);
- Rettifica di intestazione all'attualità del 30/03/1966 protocollo n.PN0031246 in atti dal 17/02/2009 - Registrazione: Sede: Riunione usufrutto in morte di [REDACTED] [REDACTED] (n.1224.1/2009);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/03/1966 - Voltura in atti dal 12/05/1990 - Registrazione: UR - Sede: Pordenone (n.593987);
- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n.PN0050324 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03 ottobre 2006 (n.3933.1/2007) - Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n.262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/12/2008 protocollo n.PN0070146 in atti dal 02/04/2009 - Registrazione: US - Sede: Pordenone - Volume: 1086 n.76 del 26/03/2009 Successione di Zanette Paolo (n.2563.1/2009).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Confini LOTTO 5: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 232, 37, 36, 42, 29, 31, 13 e 209 del foglio 22 del Comune di Azzano Decimo (PN).

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Pordenone
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:**Libero**

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria, a rogito Notaio Milan Anna di Maniago (PN) in data 04/02/2013 ai nn. 2246/1597, Iscritta a Pordenone in data 07/02/2013 ai nn. 1918/226; importo ipoteca: € 60000; importo capitale: € 52959,95.

Note: Vale per le particelle 32 e 35 del fg 22 del Comune di Azzano Decimo (PN).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito Tribunale di Verona in data 26/04/2013 ai nn. 2152/2013, iscritta a Pordenone in data 14/06/2013 ai nn. 8321/1133; importo ipoteca: € 120000,00; importo capitale: € 98762,10.

Note: Vale, tra altre, per tutte le particelle del lotto 5, in particolare vale sulla quota di 1/1 particelle 32-35 e sulla quota di 1/2 particelle 33-34, intestate a [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n°602/1973, a rogito di [REDACTED] in data 20/03/2015 ai nn. 342/9115, iscritta a Pordenone in data 23/03/2015 ai nn. 3349/500; importo ipoteca: € 226748,98; importo capitale: € 113374,49.

Note: Vale, tra altre, sulla quota di 1/1 delle particelle 32-35 e sulla quota di 1/2 delle particelle 33-34 di proprietà [REDACTED]

Sezione D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Comunicazione preventiva: 9176201400000914000, data notifica comunicazione preventiva: 20/11/2014

numero di ruolo: 419, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 28/11/2013

numero di ruolo: 250065, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 08/02/2013

numero di ruolo: 250106, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 28/05/2013

numero di ruolo: 250130, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio:

8, data esecutorietà: 11/07/2013

numero di ruolo: 250002, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio:

8, data esecutorietà: 10/12/2013

numero di ruolo: 250075, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio:

8, data esecutorietà: 11/02/2014

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0,

data esecutorietà: 24/09/2013

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0,

data esecutorietà: 09/12/2013

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0,

data esecutorietà: 21/12/2013

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0,

data esecutorietà: 09/05/2014

numero di ruolo: 26, anno del ruolo: 2013, codice ente: 3, codice ufficio: 16700, tipo di ufficio: 0,

data esecutorietà: 10/12/2013 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

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

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli fg 22 pp.32,33,34,35

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

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 27/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardo Toscano, in data 20/12/1949, ai nn. 22602, trascritto a Pordenone, in data 04/01/1950, ai nn. 206/205.

Note: Riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

[REDACTED] Vale per le particelle 32 e 35 del fg 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/04/1986 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pascatti Giovanni di San Vito al Tagliamento (PN), in data 18/04/1986, ai nn. 17940/5175, trascritto a Pordenone, in data 14/05/1986, ai nn. 4972/3853.

Note: V. Allegato n°16-Compravendita fg 22 p 34.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/03/1987 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pascatti Giovanni di San Vito al Tagliamen-

to (PN), in data 10/03/1987, ai nn. 21489/6046, trascritto a Pordenone, in data 07/04/1987, ai nn. 3775/2974.

Note: Vale per la particella 33 del fg 22. V. Allegato n°15-Compravendita fg 22 p 33.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/12/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: - [REDACTED]

Note: Si precisa che vi è stata rinuncia all'eredità del coniuge del de cuius sig.ra [REDACTED] giusto atto a rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 09/03/2009 rep. n.57266, registrato a Pordenone in data 11/03/2009 al n.2617, atti telematici e pertanto nel patrimonio di [REDACTED] è subentrato il figlio [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] na, che si era riservata il diritto di abitazione ex art. 540 cc. è deceduta in data 28/05/2012.

V. Allegato n°14-Rinuncia all'eredità fg 22 pp 22-32-35 - Vale per le particelle 32 e 35 del fg 22.

39. PRATICHE EDILIZIE:

39.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Nessuna.

Terreni agricoli

39.2 Conformità urbanistica

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n°69 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n°3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	Per la particella 32: Zone territoriali omogenee "E4.2" AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO, inoltre la maggior parte del mappale ricade parte nell'area a media pericolosità idraulica "P2" e parte nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1". Per le particelle 33-34: Zone territoriali omogenee "E4.2" AGRICOLE DI INTERESSE PAE-

	SAGGISTICO, inoltre i mappali ricadono parte nell'area a media pericolosità idraulica "P2" e parte nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1". Per la particella 35: Zone territoriali omogenee "E4.2" AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO e nell'area a media pericolosità idraulica "P2".
Norme tecniche di attuazione:	Per ulteriori dettagli V. Allegato n°17-CDU NTA comuni alle Particelle 32-33-34-35: Art. 29 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4.2": AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO 29.1 Individuazione Sono le parti di territorio agricolo che, per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposte a tutela; al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterarne il valore paesaggistico ed ambientale. 29.2 Prescrizioni e interventi previsti sul territorio e sull'ambiente Nelle zone "E4.2" gli interventi ammessi saranno rivolti a realizzare la tutela morfologica del suolo, della vegetazione e dei corsi d'acqua minori. Valgono le seguenti prescrizioni: – sono escluse le piantumazioni di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali; – è vietato lo scavo di vasche e canali ed ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una rilevante modificazione all'attuale assetto ambientale e idraulico della zona; – sono vietate le alterazioni ambientali ed idrauliche della zona, in particolare le modificazioni morfologiche dei corsi d'acqua, nonché la deviazione e l'occultamento di eventuali risorgive al fine di non depauperare l'ambiente circostante; – sono vietati gli interventi in grado di limitare la fruizione collettiva dei beni pubblici, come ad esempio la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi vive; – sono vietate le discariche di qualsiasi tipo (rifiuti solidi urbani, industriali, tossici-nocivi). Sono consentiti:

	– nell’ambito strettamente pertinente le attività agricole esistenti, interventi contenuti per la regolazione del deflusso delle acque; – le attività ludico-culturali e ricreativo-turistiche di interesse collettivo a carattere temporaneo e che escluda totalmente ogni tipo di edificazione stabile; – il taglio e reimpianto con specie autoctone di alberature che hanno concluso il loro ciclo vitale. – la messa a dimora delle specie arboree elencate all’art. 7.3 per la ricostituzione del paesaggio agrario, nonché di tutte le specie arboree e tipologie di impianto (quali ad esempio: eucalipti, essenze resinose, latifoglie) previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modifiche ed integrazioni. (Aggiunto con DCC n. 21 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 83 al PRGC). 29.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente Gli interventi edilizi di cui all’art. 27.1. sono consentiti limitatamente a: a) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, secondo quanto previsto all’art. 27.1.1 lett. A); b) attrezzature a servizio delle singole aziende, di cui all’art. 27.1.1 lett. B), attraverso la ristrutturazione e l’ampliamento degli edifici esistenti nel limite massimo, una tantum, del 25% della volumetria complessiva o della superficie coperta esistente; c) ampliamento degli impianti di serre, di cui all’art. 27.1.1 (F), nel limite del 25% della superficie coperta esistente; d) edifici destinati ad aziende agro-turistiche di cui all’art. 27.1.1 (G); e) ristrutturazione ed adeguamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori, di cui. 27.1.2 (I); f) edifici esistenti di valenza tipo-morfologica di cui all’art. 27.1.2 (L); g) nuova costruzione di volumi edilizi, destinati alla orticoltura, al giardinaggio e all’allevamento per il consumo familiare; di cui all’art. 27.1.2 (M). Nelle zone “E4.2” gli interventi edilizi precedentemente specificati dovranno essere localizzati verso le zone meno qualificate sotto il profilo paesaggistico. 29.4 Recinzioni È consentita la recinzione dei fondi in prossimità degli edifici esistenti, solamente con siepi o
--	---

	con paletti e rete metallica di h max 150 cm.
	Per ulteriori dettagli V. Allegato n°17-CDU.

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **A - Terreni agricoli fg 22 pp.32,33,34,35**

Il lotto 5 comprende le particelle 32-33-34-35 del foglio 22, terreni agricoli che si trovano a breve distanza dal compendio pignorato di Via Santa Croce n°130 del Lotto 2. Da quest'ultimo indirizzo, percorrendo a piedi un breve tratto di strada sterrata in direzione sud-est e in seguito verso nord-est seguendo la strada interpoderale, si raggiungono facilmente le quattro particelle succitate, che sono contigue e formano di fatto un unico appezzamento di complessivi m² 10.730 catastali. Al momento del sopralluogo tutte le particelle erano coltivate a mais. Secondo la classificazione ERSA-FVG, il suolo di questa zona della bassa pianura Pordenonese è del tipo F7 – suoli Fagnigola franco-limoso-argillosi, con scheletro assente o scarso, subalcalini o neutri, piuttosto mal drenati; l'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dall'insufficiente disponibilità d'ossigeno. Riguardo alla capacità d'uso ed attitudine colturale, questi suoli sono in genere adatti alla coltivazione di mais, soia, vite.

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

- particella 32: Zone territoriali omogenee "E4.2" AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO, la maggior parte del mappale ricade parte nell'area a media pericolosità idraulica "P2" e parte nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1".
- particelle 33-34: Zone territoriali omogenee "E4.2" AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO, i mappali ricadono parte nell'area a media pericolosità idraulica "P2" e parte nell'area a moderata pericolosità idraulica "P1".
- particella 35: Zone territoriali omogenee "E4.2" AGRICOLE DI INTERESSE PAESAGGISTICO, ricade nell'area a media pericolosità idraulica "P2".

V. Allegato n°9-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 32-33-34-35

V. Allegato n°17-CDU

V. Allegato n°45-Localizzazione GIS lotti 1-2-3-4-5

V. Allegato n°55-Fotografie Lotto 5

V. Allegato n°56-Verbale sopralluogo 20-09-19

V. Allegato n°65-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 32

V. Allegato n°66-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 33

V. Allegato n°67-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 34

V. Allegato n°68-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 35

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Nota: vale per le particelle 32 e 35 del foglio 22.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Nota: vale per le particelle 33 e 34 del foglio 22.

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Nota: vale per le particelle 33 e 34 del foglio 22.

Superficie complessiva di circa m² **10.730**

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

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

40.2 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli fg 22 pp.32,33,34,35.

Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo	Quota esecutata %	Valore quota esecutata
Azzano Decimo (PN)	22	32	3760	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 18.800,00	100%	€ 18.800,00
Azzano Decimo (PN)	22	33	2510	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 12.550,00	100%	€ 12.550,00
Azzano Decimo (PN)	22	34	2120	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 10.600,00	100%	€ 10.600,00
Azzano Decimo (PN)	22	35	2340	Seminativo arborato	€ 5,00	€ 11.700,00	100%	€ 11.700,00
		Totale	10730		Totale	€ 53.650,00		€ 53.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreni agricoli fg 22 pp.32,33,34,35	Terreno agricolo	10.730	€ 53.650,00	€ 53.650,00

40.3 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.):

€ 8.047,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.603,00

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

€ 45.500,00

Allegati

- E.I.131-18-Allegato n°1-Certificato matrimonio
- E.I.131-18-Allegato n°2-Planimetria fg 19 p 496 sub 3
- E.I.131-18-Allegato n°3-Planimetria f 22 p 12
- E.I.131-18-Allegato n°4-Planimetria fg 30 p107 sub 1
- E.I.131-18-Allegato n°5-Planimetria fg 30 p 107 sub 2
- E.I.131-18-Allegato n°6-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 19 p 496
- E.I.131-18-Allegato n°7-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 21 p 86
- E.I.131-18-Allegato n°8-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 12
- E.I.131-18-Allegato n°9-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 32-33-34-35
- E.I.131-18-Allegato n°10-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 107 sub 1 e sub 2

E.I.131-18-Allegato n°11-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 387-388
 E.I.131-18-Allegato n°12-Compravendita fg 19 pp 491-492 ora 496 sub 3
 E.I.131-18-Allegato n°13-Compravendita fg 21 p 86
 E.I.131-18-Allegato n°14-Rinuncia all'eredità fg 22 pp 12-32-35
 E.I.131-18-Allegato n°15-Compravendita fg 22 p 33
 E.I.131-18-Allegato n°16-Compravendita fg 22 p 34
 E.I.131-18-Allegato n°17-CDU
 E.I.131-18-Allegato n°18-PE 53-72-Dom e autor sopraelev 02-05-53
 E.I.131-18-Allegato n°19-PE 61-24-Dom e licenza costr muretto 15-03-61
 E.I.131-18-Allegato n°20-PE 69-233-Dom e nulla osta ampl bagno 29-10-69
 E.I.131-18-Allegato n°21-PE 50-59-Dom nulla osta portico 25-05-50
 E.I.131-18-Allegato n°22-PE 62-44-Dom permesso costr p 107-09-05-62
 E.I.131-18-Allegato n°23-Comune Azzano X-Aut abitabilità p 107-05-10-65
 E.I.131-18-Allegato n°24-Comune Azzano X-Cert p 107-05-10-65
 E.I.131-18-Allegato n°25-PE 65-238-Rich e lic costr garage-poll-rip-13-10-65
 E.I.131-18-Allegato n°26-PE 70-206-Dom e lic costr prot 5471-ampliam-11-08-70
 E.I.131-18-Allegato n°27-PE 73-188-Dom e nulla osta prot 7607-annesso-12-10-73
 E.I.131-18-Allegato n°28-Dom e parere fav sost recinz p 107-prot 5435-09-07-81
 E.I.131-18-Allegato n°29-Concessione in sanatoria 86-196-prot 3435
 E.I.131-18-Allegato n°30-PE 92-211-Dom e aut edil prot 5384-05-05-92
 E.I.131-18-Allegato n°31-Rich conc edific prot 716-23-01-80
 E.I.131-18-Allegato n°32-PE 80-16-Conc ediliz prot 2573-23-04-80
 E.I.131-18-Allegato n°33-Rich Conc ed-ampl-prot 6515-11-09-80
 E.I.131-18-Allegato n°34-PE 80-16-Verbale delib prot 8942-24-11-80
 E.I.131-18-Allegato n°35-PE 80-0016-01-Conc edil-ampl-prot 6513-10-03-81
 E.I.131-18-Allegato n°36-PE 80-16-Dom perm abitabilità-27-11-81
 E.I.131-18-Allegato n°37-Dom Conc edil-recinz-prot 7752-14-09-82
 E.I.131-18-Allegato n°38-PE 80-16-Perm abitabilità-10-01-83
 E.I.131-18-Allegato n°39-PE 80-16-02-Conc edil-recinzione-prot 7752-31-01-83
 E.I.131-18-Allegato n°40-Dom sanatoria prot 3919-30-04-86
 E.I.131-18-Allegato n°41-Concessione prot 3919-30-04-86
 E.I.131-18-Allegato n°42-Dom conc edil prot 11360-09-09-95
 E.I.131-18-Allegato n°43-PE 95-342-Conc edilizia-prot 11360-17-10-95
 E.I.131-18-Allegato n°44-PE 95-342-Den inizio lav-10-11-95-prot 14791
 E.I.131-18-Allegato n°45-Localizzazione GIS lotti 1-2-3-4-5
 E.I.131-18-Allegato n°46-Fotografie esterni Lotto 1
 E.I.131-18-Allegato n°47-Fotografie interni Lotto 1 - Piano terra
 E.I.131-18-Allegato n°48-Fotografie interni Lotto 1 - Piano primo
 E.I.131-18-Allegato n°49-Fotografie esterni e annessi rustici Lotto 2
 E.I.131-18-Allegato n°50-Fotografie interni Lotto 2
 E.I.131-18-Allegato n°51-Fotografie esterni Lotto 3
 E.I.131-18-Allegato n°52-Fotografie interni p107 sub 1 - Lotto 3
 E.I.131-18-Allegato n°53-Fotografie interni p107 sub 2 - Lotto 3
 E.I.131-18-Allegato n°54-Fotografie Lotto 4
 E.I.131-18-Allegato n°55-Fotografie Lotto 5
 E.I.131-18-Allegato n°56-Verbale sopralluogo 20-09-19
 E.I.131-18-Allegato n°57-Verbale sopralluogo 04-10-19
 E.I.131-18-Allegato n°58-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 19 p 496 sub 3
 E.I.131-18-Allegato n°59-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 12
 E.I.131-18-Allegato n°60-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 107 sub 1
 E.I.131-18-Allegato n°61-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 107 sub 2
 E.I.131-18-Allegato n°62-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 387
 E.I.131-18-Allegato n°63-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 30 p 388

E.I.131-18-Allegato n°64-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 21 p 86
E.I.131-18-Allegato n°65-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 32
E.I.131-18-Allegato n°66-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 33
E.I.131-18-Allegato n°67-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 34
E.I.131-18-Allegato n°68-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 35

Data generazione: 08-11-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto