

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

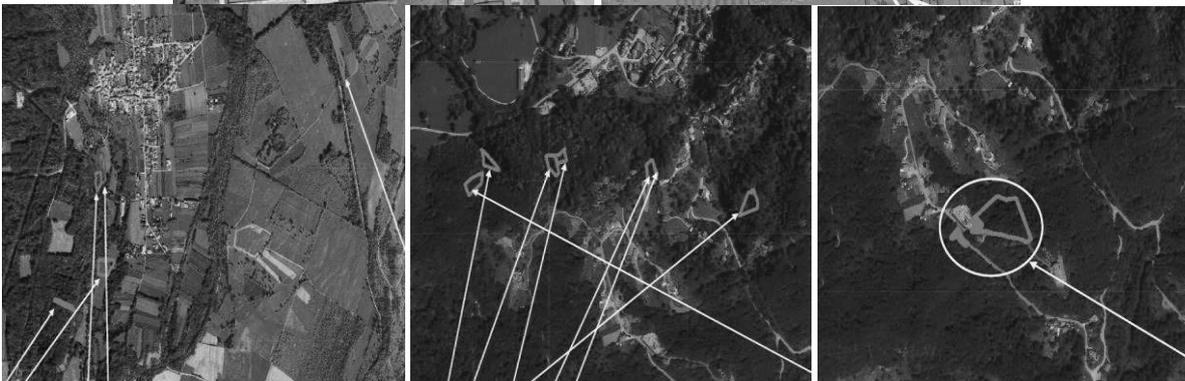
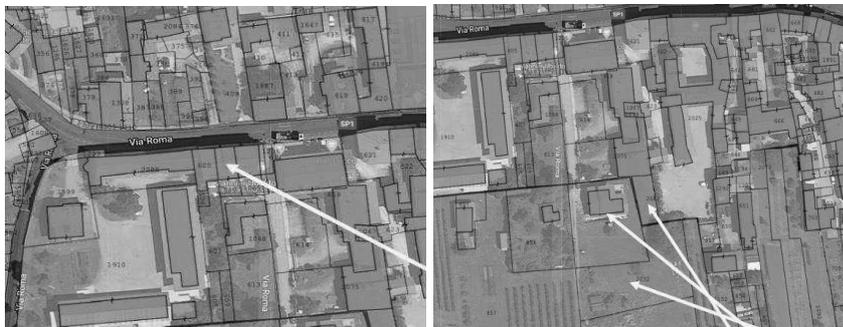
promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **107/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001, 002, 003, ■■■, ■■■

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Luigino Spadotto
Codice fiscale: SPDLGN59T251136U
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: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 12, particella 610, subalterno 4, indirizzo Via Roma n. 97/F, piano T-1-2, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie 202 m², rendita € 834,08.

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 ed Ente Urbano

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 12, particella 2033, subalterno 5, indirizzo Via Roma n. 97/D, piano T-1, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie 149 m², rendita € 686,89, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 2033, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1055 m².

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

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

Dati Catastali: foglio 12, particella 2033, subalterno 6, indirizzo Via Roma n. 97/D, piano S1, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 159 m², rendita € 187,99.

Corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 2032, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1.245 m², reddito dominicale: € 10,93, reddito agrario: € 5,79,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 2082, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 165 m², reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 0,77.

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali: quota proprietà ½,
quota proprietà 1/2, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 847, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 3.270 m², reddito dominicale: € 21,95, reddito agrario: € 16,89,

quota proprietà ½,
quota proprietà 1/2, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 974, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2.820 m², reddito dominicale: € 5,83, reddito agrario: € 0,87,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio

13, particella 123, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 500 m², reddito dominicale: € 1,03, reddito agrario: € 0,15,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio

13, particella 124, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 4.520 m², reddito dominicale: € 9,34, reddito agrario: € 1,40,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio

13, particella 126, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 590 m², reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 0,18,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio

13, particella 127, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1.280 m², reddito dominicale: € 2,64, reddito agrario: € 0,40,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio

16, particella 45, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1.860 m², reddito dominicale: € 4,80, reddito agrario: € 0,77,

Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio

16, particella 136, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 6.900 m², reddito dominicale: € 21,38, reddito agrario: € 17,82.

2. Possesso

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Possesso:

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Possesso:

Corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Possesso: Occupato da

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Possesso: Libero

I

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: adattabile

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - terreni foglio 12 part. 2032, 2082

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Creditori Iscritti:

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Creditori Iscritti:

Corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Creditori Iscritti:

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Comproprietari: Nessuno per fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: per fg 12 pp 847,974

I

6. Misure Penali

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Misure Penali: Non risulta

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Misure Penali: Non risulta

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Misure Penali: Non risulta

Corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Misure Penali: Non risulta

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Misure Penali: Non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Abitazione (A/2) in Via Roma n.97/F, abitazione (A/7) con garage (C/6), Ente urbano e terreni pertinenza in Via Roma 97/D, località Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 110.000,00

Lotto: 002

Prezzo da occupato: € 160.000,00

Bene: Terreni agricoli in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 20.000,00

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Valeriano**
Via Roma n.97/F

Lotto: 001



E.I. 107/2022 – LOTTO 1 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Frazione Valeriano - Foglio 12: localizzazione del mappale 610.



Lotto 1 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Valeriano - Foglio 12 m.le 610 sub 4 - Veduta generale, da Via Roma, del fabbricato in linea; evidenziata in rosso la porzione pignorata. L'accesso all'immobile avviene dalla strada laterale di Via Roma (indicata da freccia gialla).



Lotto 1 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Località Valeriano - Foglio 12 m.le 610 sub 4 – Particolare del fronte sud del fabbricato esecutato, posto su tre piani; in primo piano l'area esterna di pertinenza, alla quale si accede passando attraverso l'area di altrui proprietà.

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in frazione Valeriano, Via Roma n.97/F

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 610, subalterno 4, indirizzo Via Roma n. 97/F, piano T-1-2, comune Pinzano al Tagliamento (PN), categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie 202 mq, rendita € 834,08

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;

Nota: riferito a Ente Urbano part.610.

- TIPO MAPPALE del 26/08/1987 Pratica n. 186306 in atti dal 14/11/2000 (n. 4904.1/1987);

Nota: riferito a Ente Urbano part.610.

- FUSIONE del 28/02/2020 Pratica n. PN0012605 in atti dal 02/03/2020 Protocollo NSD n. FUSIONE (n. 1389.1/2020) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/03/2020, prot. n. PN0012605. Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Nota: riferito a part. 610 sub 4.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 610 confina con strada comunale Via Roma, con le particelle 1065, 1088, 607, 605 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nello stato di fatto, a ovest l'area scoperta di pertinenza è separata da altrui proprietà, oltre che da colonne in cemento armato e cancello a doppia anta, da un muro di circa mt 2 di larghezza e circa mt 1.80 di altezza, che non risulta indicato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

- Nella parte sud-est del fabbricato al piano terra, l'originaria finestra presente nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate è stata trasformata in porta (v. foto n°4 del Lotto 1).

- Nella porzione nord-ovest del locale soggiorno-pranzo al piano terra, sulla parete ovest è presente una porta non indicata nel progetto depositato (v. foto n°15 del Lotto 1).

- Nel bagno al piano terra, sulla parete nord, sono state realizzate due piccole finestre con apertura a vasistas verso la contigua cucina, non presenti nella planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

- Al primo piano il locale indicato come ripostiglio in realtà è una cucina (v. Foto n° 25 – Lotto 1); inoltre, la finestra posta sulla parete sud dello stesso vano è unica a due ante e non a due luci separate come esposto nella planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

- Al primo piano nella camera posta a sud dell'edificio, sulla parete nord-ovest, si trova una finestra interna, con affaccio sul vano scale, che non è indicata nella planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo della rendita catastale.

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

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: SIC-ZSC Greto del Tagliamento, Stretta di Pinzano.

Attrazioni storiche: Castello di Pinzano, Mulino di Borgo Ampiano.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2023 ha dichiarato che non vi sono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____, derivante da decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/01/2022 ai nn. 2751/2021, iscritta a Pordenone in data 27/01/2022 ai nn. 1059/162. Importo ipoteca: € 190.000,00. Importo capitale: € 171.704,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____, derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 07/07/2022 al n. 1620, trascritto a Pordenone in data 25/07/2022 ai nn. 11334/8414.

Nota: Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive a quelle del verbale di pignoramento rep. 1620 del 07/07/2022 trascritto in data 25/07/2022 ai nn.11334/8414, si precisa che in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 19/08/2023, per quanto attiene all'esecutato _____ risulta un secondo pignoramento (rep. 2360 del 19/11/2022 trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18287/13417), che però non riguarda il Lotto 1, ma le sole particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) del Lotto 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente ma non trasmesso al portale regionale (v. all.91)

Indice di prestazione energetica: classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: V. All.91-APE part 610 sub 4 e dichiarazione

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ fino al 11/09/1973 (proprietario quota 1/2 e il figlio proprietà 1/2) **proprietari ante ventennio al 11/09/1973.**

Titolare/Proprietario: _____ per la quota di proprietà 1/1 dal 11/09/1973 ad oggi (attuale proprietario) in forza di Successione.

Note: In forza di dichiarazione di successione (per legge) in morte di _____

den. 65

vol. 252, trascritta a Pordenone il 29/04/1974 ai nn. 3798 R.G. e 3498 R.P., a favore di
).

Nota: fino al 28/02/2020 si riferisce alle particelle ex 610 sub 1, ex 610 sub 2 ed ex 610 sub 3, sempre di proprietà di che poi sono state soppresse e confluite nella FUSIONE del 28/02/2020 Pratica n. PN0012605 in atti dal 02/03/2020 FUSIONE (n. 1389.1/2020), che ha costituito la particella 610 sub 4 attuale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda permesso esecuzione lavori edili

Per lavori: riattamento e sistemazione fabbricato uso abitazione in Valeriano

Presentazione in data 05/06/1974 al n. di prot. 1913

NOTE: V. All.67-Domanda perm esec lav edili prot 1913-05-06-74

Numero pratica: 40

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: riattamento e sistemazione casa di abitazione

Rilascio in data 11/07/1974 al n. di prot. 1913

NOTE: V. All.68-Nulla osta prot 1913 riattam casa p 610-11-07-74

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Località Valeriano - Foglio 12 m.le 610 sub 4.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di Pinzano al Tagliamento si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- A ovest l'area scoperta di pertinenza è separata dal compendio di altrui proprietà da una recinzione con cancello a doppia anta e da un muro di circa due metri di larghezza e altezza di circa mt 1.80, che non risulta nelle planimetrie di progetto approvate.
- Nella parte sud-est del fabbricato al piano terra, l'originaria finestra presente nel progetto depositato è stata trasformata in porta (v. foto n°5 del Lotto 1).
- L'ingresso del piano terra è stato realizzato più all'interno e il successivo corridoio risulta di minor lunghezza rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate.
- Nella porzione nord-ovest del locale soggiorno-pranzo al piano terra, sulla parete ovest è presente una porta non indicata nel progetto depositato (v. foto n°15 del Lotto 1).
- Rispetto a quanto indicato nel progetto depositato, il muro divisorio tra il locale soggiorno-pranzo e la cucina al piano terra non è stato edificato per intero o è stato demolito in parte, per creare un unico open-space.
- La cucina e la camera da letto al piano terra risultano di lunghezza inferiore, a favore del contiguo bagno che è stato realizzato di lunghezza superiore rispetto a quanto indicato nel progetto approvato dal Comune di Pinzano al Tagliamento.
- Nel bagno al piano terra, sulla parete nord, sono state realizzate due piccole finestre con apertura a vasistas verso la contigua cucina, non indicate in progetto.
- Al primo piano il piccolo ripostiglio e la cucina sono stati realizzati di lunghezza inferiore a favore del contiguo bagno che presenta dimensioni superiori rispetto al progetto depositato presso il Comune di Pinzano al Tagliamento.

- Al primo piano nella camera posta a nord dell'edificio vi è una porta finestra a tre ante, diversamente da quanto indicato nel progetto approvato dal Comune di Pinzano al Tagliamento.
- Al secondo piano, il disimpegno, il bagno e la camera est presentano in realtà dimensione e conformazione diverse rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto agli atti del Comune di Pinzano al Tagliamento.
- Agli atti del Comune di Pinzano al Tagliamento non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per attività edilizia in sanatoria, costituente SCIA in variante al progetto originario, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i, asseverata da professionista abilitato.

pratica per attività edilizia in sanatoria, costituente SCIA in variante al progetto originario: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4**

L'abitazione pignorata (categoria A/2 - Abitazione di tipo civile), situata in Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Frazione Valeriano – Via Roma n. 97/F, è costituita da un fabbricato posto in linea con abitazioni di altrui proprietà. L'immobile è identificato in Catasto dalla particella n. 610 sub 4 del foglio 12. L'accesso all'immobile avviene agevolmente al civico n. 97/F dalla strada comunale Via Roma che, prolungandosi in laterale secondaria, conduce, attraverso area scoperta di altrui proprietà, alla piccola area esterna di pertinenza e all'ingresso del fabbricato.

L'area scoperta esterna di pertinenza, pavimentata con piastrelle in cemento per esterni, è delimitata, nella parte sud, da un muretto in cemento armato con sovrastante recinzione formata da paletti in ferro e da rete metallica; tale recinzione demarca il confine sud dell'intera corte comune interna. Sul lato ovest, l'area scoperta di pertinenza è separata da altrui proprietà da un cancello a doppia anta su colonne in cemento armato e da muro divisorio lungo circa 2 metri e alto circa 1,80 metri.

Non si conosce la data di originaria edificazione dell'edificio, che comunque sembra appartenere al nucleo storico dell'abitato di Valeriano. In base ai pochi documenti edilizi reperiti agli atti del Comune di Pinzano al Tagliamento, risulta che l'abitazione è stata oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione a seguito del Nulla osta prot. 1913 dell'11/07/1974 per lavori di riattamento e sistemazione del fabbricato. In mancanza di documentazione tecnica e certificato di collaudo statico, non vi sono elementi certi per l'esatta identificazione delle caratteristiche costruttive dell'edificio; in base ai rilievi effettuati si può solo affermare che il fabbricato, presenta struttura di elevazione in muratura, scale interne in cemento armato, copertura a falde, muri divisorii in laterizio intonacati al civile.

L'abitazione pignorata si eleva su tre piani fuori terra, collegati da scale pavimentate in marmo con ringhiera metallica. Al piano terra si trova un locale adibito a centrale termica, con autonomo accesso dall'area di pertinenza; la parte abitata del fabbricato, all'ingresso del piano terra è formata da un corridoio, da un vano scale che porta ai piani superiori con un piccolo vano sottoscala, un disimpegno, cucina e soggiorno, una camera e un bagno. Al primo piano sono presenti un disimpegno, un ripostiglio, una cucina, due camere,

un bagno, una terrazza esterna che si affaccia a nord su Via Roma e un'altra terrazza esterna sul fronte sud del piano. Nel secondo piano-sottotetto si trovano un disimpegno, due camere e un bagno.

Le specifiche e i costi di regolarizzazione di tutte le difformità edilizie e catastali del compendio pignorato sono riportate nelle apposite sezioni della presente relazione.

I serramenti sono per la maggior parte realizzati in alluminio con vetrocamera, con tapparelle esterne in PVC, il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno. Parte dei pavimenti sono realizzati in marmo, parte in gres, ceramica e maiolica; le scale interne sono in marmo con ringhiera metallica mentre nella cucina del primo piano il pavimento è stato realizzato interamente in mosaico. Nel bagno del primo piano è presente un pregevole mosaico sulla parete sud, mentre gran parte dello stesso vano, comprese le pareti laterali, è piastrellato in marmo di pregio. In alcune camere del primo e del secondo piano e nel bagno di quest'ultimo sono presenti delle controsoffittature in pannelli di legno, mentre altri vani al primo piano presentano stucchi decorativi sul soffitto.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico realizzato con tubi sotto intonaco, frutti e interruttori a incasso; impianto di riscaldamento comprende una caldaia a metano, della quale non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento, né reperire i libretti di controllo e manutenzione, alcuni radiatori lamellari e tubolari oltre a due stufe a pellet.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, con alcune pregevoli finiture.

V. Allegato n°1- Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 610 sub 4

V. Allegato n°27-Planimetria p 610 sub 4

V. Allegato n°30-Estratto mappa Pinzano al T.-fg 12 p 610

V. Allegato n°51-Localizzazione GIS Lotto 1

V. Allegato n°57-Verbale sopralluogo 17-07-2023

V. Allegato n°58- Fotografie Lotto 1 - parte prima

V. Allegato n°59- Fotografie Lotto 1 - parte seconda

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

|

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,50**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel 1974

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione part.610 sub 4 PIANO TERRA	sup reale lorda	1,00	90,00	€ 600,00
Abitazione part.610 sub 4 PIANO PRIMO	sup reale lorda	1,00	90,00	€ 600,00

Abitazione part.6410 sub 4 Terrazzino (a nord) 1°piano	sup reale lorda	0,25	1,25	€ 600,00
Abitazione part.610 sub 4 Terrazzino (a sud) 1°piano	sup reale lorda	0,25	1,63	€ 600,00
Abitazione part.610 sub 4 PIANO SECONDO	sup reale lorda	0,90	54,00	€ 600,00

236,88

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione part.610 sub 4 PIANO TERRA	superficie lorda	90	1	90	€ 600,00	€ 54.000,00	100%	€ 54.000,00
Abitazione part.610 sub 4 PIANO PRIMO	superficie lorda	90	1	90	€ 600,00	€ 54.000,00	100%	€ 54.000,00
Abitazione part.6410 sub 4 Terrazzino (a nord) 1°piano	superficie lorda	5	0,25	1,25	€ 600,00	€ 750,00	100%	€ 750,00
Abitazione part.610 sub 4 Terrazzino (a sud) 1°piano	superficie lorda	6,5	0,25	1,625	€ 600,00	€ 975,00	100%	€ 975,00
Abitazione part.610 sub 4 PIANO SECONDO	superficie lorda	60	0,9	54	€ 600,00	€ 32.400,00	100%	€ 32.400,00
Area scoperta part.610 sub 4	sup esterna lorda				2% valore abitazione	€ 2.842,50	100%	€ 2.842,50
Totale		251,50		236,88				€ 144.967,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente m²</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione (A/2) foglio 12 part. 610 sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	236,88	€ 144.967,00	€ 144.967,00

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.): € 21.745,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.722,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 110.000,00

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (PN)**

Località/Frazione **Valeriano**

Via Roma n.97/D

Lotto: 002



E.I. 107/2022 – LOTTO 2 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Frazione Valeriano - Foglio 12: localizzazione delle particelle 2082, 2033, 2032.



E.I. 107/2022 – LOTTO 2 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Frazione Valeriano - Foglio 12: veduta della porzione ovest dell'abitazione part. 2033 sub 5; sulla destra la rampa di accesso e l'entrata del garage part. 2033 sub 6.



E.I. 107/2022 – LOTTO 2 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Frazione Valeriano - Foglio 12: veduta della porzione sud-est dell'abitazione part. 2033 sub 5 e di parte dell'area di pertinenza.



E.I. 107/2022 – LOTTO 2 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Frazione Valeriano - Foglio 12: veduta del giardino e di parte del prato che insiste su porzione del mappale 2033 (in primo piano) e sulla particella 2082 (in secondo piano).



E.I. 107/2022 – LOTTO 2 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Frazione Valeriano - Foglio 12 m.le 2032: veduta dell'area investita a prato con alcuni arbusti nella porzione sud della particella 2032.

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano.

Abitazione in villini [A7] sita in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 2033, subal-

terno 5, indirizzo Via Roma n. 97/D, piano T-1, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie 149 m², rendita € 686,89

Derivante da:

- DEMOLIZIONE PARZIALE del 29/07/2011 Pratica n. PN0190366 in atti dal 29/07/2011 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 53244.1/2011);

Nota: riferito a immobile predecessore particella 2033 sub 4.

- Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4937 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11175.1/2011 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/11/2011.

Nota: riferito a immobile predecessore particella 2033 sub 4.

- VARIAZIONE del 21/12/2016 Pratica n. PN0113970 in atti dal 22/12/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.23244.1/2016). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/12/2016, prot. n. PN0113970;

Nota: riferito a particella 2033 sub 5.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2017 Pratica n. PN0116524 in atti dal 22/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10198.1/2017) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

Nota: riferito a particella 2033 sub 5.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 2033 confina con le particelle 613, 2075, 2082, 2032, 856 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 2033, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1055 m²

Derivante da:

- Variazione del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n.181661.1/2009). Annotazioni: comprende le particelle: 861,1073,2031 (sopresse);

Nota: riferito a Ente Urbano part. 2033.

- Tipo Mappale del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 181661.1/2009);

Nota: riferito a Ente Urbano part. 2033.

- Tipo Mappale del 28/07/2011 Pratica n. PN0189072 in atti dal 28/07/2011 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 189072.1/2011);

Nota: riferito a Ente Urbano part. 2033.

- Tipo Mappale del 16/12/2016 Pratica n. PN0112628 in atti dal 16/12/2016 presentato il 16/12/2016 PER AMPLIAMENTO (n. 112628.1/2016).

Nota: riferito a Ente Urbano part. 2033.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 2033 confina con le particelle 613, 2075, 2082, 2032, 856 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità PER I CORPI A e B: Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate:

- All'interno della particella 2033, in posizione sud, a circa 4 metri di distanza dal fabbricato

uso abitazione, si trova un piccolo manufatto abusivo realizzato in muratura, con copertura piana in cemento armato. Il manufatto presenta larghezza di m. 1,15, lunghezza di m. 1,50 e altezza di circa 2 metri.

- Al piano terra, sul lato sud, il portico presenta una apertura di dimensione diversa da quella indicata in planimetria a scapito delle dimensioni dell'adiacente ripostiglio.
- Le dimensioni reali del bagno al piano terra sono maggiori rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate.
- Al primo piano, le dimensioni reali del vano uso ripostiglio sono inferiori rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale.
- Nel piano scantinato, diversamente da quanto indicato nella planimetria, esiste un'ampia bocca di lupo posta a lato sud, con colonna centrale e apertura posta al termine della rampa di accesso. Inoltre, a lato nord, la bocca di lupo centrale presenta un ampliamento che sporge verso nord ed è privo di grata di protezione, rendendola potenzialmente pericolosa.

Regolarizzabili mediante: pratiche catastali PREGEO e DOCFA per la particella 2033 e pratica DOCFA per le particelle 2033 sub 5 e 2033 sub 6.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione con procedure PREGEO e DOCFA per la particella 2033 e pratica DOCFA per le particelle 2033 sub 5 e 2033 sub 6 con aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano S1, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 159 m², rendita € 187,99

Derivante da:

- DEMOLIZIONE PARZIALE del 29/07/2011 Pratica n.PN0190366 in atti dal 29/07/2011 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 53244.1/2011);

Nota: riferito a immobile predecessore particella 2033 sub 4.

- Atto del 20/10/2011 Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4937 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11175.1/2011 Reparto PI di

PORDENONE in atti dal 09/11/2011.

Nota: riferito a immobile predecessore particella 2033 sub 4.

- VARIAZIONE del 21/12/2016 Pratica n. PN0113970 in atti dal 22/12/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.23244.1/2016). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/12/2016, prot. n. PN0113970;

Nota: riferito a particella 2033 sub 6.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2017 Pratica n. PN0116524 in atti dal 22/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10198.1/2017) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

Nota: riferito a particella 2033 sub 6.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 2033 confina con le particelle 613, 2075, 2082, 2032, 856 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità e i costi di regolarizzazione sono riportati nel Corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082.

Terreni siti in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 2032, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1.245 m², reddito dominicale: € 10,93, reddito agrario: € 5,79

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 976.

- FRAZIONAMENTO del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 181661.1/2009);

Nota: riferito alla part. 2032.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 2032 confina con le particelle 2033, 2082, 869, 977, 857 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 2082, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 165 m², reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 0,77

Derivante da:

- Atto del 02/04/1982 Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 67013 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione n. 601 registrato in data 19/04/1982 - Voltura n. 326382 in atti dal 15/05/1990;

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 631.

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 631.

- FRAZIONAMENTO del 14/12/2016 Pratica n. PN0109951 in atti dal 14/12/2016 presentato il 14/12/2016 (n. 109951.1/2016);

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 631.

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2016 Pratica n. PN0110462 in atti dal 15/12/2016 T.F.E T.M. PROT.109951/2016 (n. 109951.1/2016) Annotazioni: atto di aggiornamento prot.109951 presentato in data 14-12-2016 non registrato in quanto non conforme alle disposizioni vigenti.

Nota: riferito all'immobile predecessore part. 631.

- FRAZIONAMENTO del 19/12/2016 Pratica n. PN0113242 in atti dal 19/12/2016 presentato il 19/12/2016 (n. 113242.1/2016);

Nota: riferito alla particella 2082.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 2082 confina con le particelle 2075, 2025, 2032, 2033 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nella porzione sud-ovest della particella 2032 si riscontra la presenza di due piccoli fabbricati abusivi realizzati in lamiera metallica zincata, quasi completamente coperti da vegetazione infestante, verosimilmente destinati al deposito di materiali e al ricovero attrezzature. Il primo fabbricato presenta larghezza di m. 2,60 circa e lunghezza di circa 5 metri, il secondo, posto più a sud, presenta larghezza di m. 2,60 e lunghezza di circa 4 metri; l'altezza dei fabbricati è di circa 2 metri al colmo.

N.B: Per i due fabbricati abusivi succitati è necessario provvedere alla demolizione, essendo totalmente sprovvisti di titoli abilitativi alla costruzione; le spese stimate per la demolizione sono riportate in detrazione al valore complessivo del lotto.

Regularizzabili mediante: Demolizione dei fabbricati abusivi per la particella 2032

Descrizione delle opere da sanare: demolizione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: SIC-ZSC Greto del Tagliamento, Stretta di Pinzano.

Attrazioni storiche: Castello di Pinzano, Mulino di Borgo Ampiano.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 ed Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), Via Roma n.97/D

Occupato da

Note: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2023 ha dichiarato che non vi sono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

Identificativo corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), Via Roma n.97/D

Occupato da

Note: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2023 ha dichiarato che non vi sono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

Identificativo corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Terreni siti in Pinzano Al Tagliamento (PN), Via Roma n.97/D

Occupato da

coniuge dell'esecutata [REDACTED]

Note: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2023 ha dichiarato che non vi sono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio dr. Greco Orazio di Pordenone in data 20/04/2011 ai nn. 4646/3369, iscritta a Pordenone in data 09/05/2011 ai nn. 6735/1212. Importo ipoteca: € 245.000,00. Importo capitale: € 140.000,00.

Nota: contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca e contro [REDACTED] in qualità di debitore non datore.

Nota: vale per le particelle ex 2033 sub 1, ex 2033 sub 2 ed ex 2033 sub 3 (che in seguito hanno originato la particella ex 2033 sub 4 e quest'ultima ha poi generalo le particelle 2033 sub 5 e sub 6), e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) allora in proprietà di

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca - Annotazione a iscrizione annotata a favore di

[REDACTED], derivante da erogazione a saldo, a rogito Notaio dr. Greco Orazio di Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 7882/6132, iscritta a Pordenone in data 21/07/2016 ai nn. 9999/1426. Importo ipoteca: € 245.000,00. Importo capitale: € 140.000,00.

Nota: vale per le originarie particelle ex 2033 sub 1, ex 2033 sub 2 ed ex 2033 sub 3 (che in seguito hanno originato la particella ex 2033 sub 4 e quest'ultima ha poi generalo le particelle 2033 sub 5 e sub 6), e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito

Notaio dr. Greco Orazio di Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 7883/6133, iscritta a Pordenone in data 21/07/2016 ai nn. 10025/1815. Importo ipoteca: € 70.000,00. Importo capitale: € 40.000,00.

Nota: vale per la particella originaria ex 2033 sub 4 (ora 2033 sub 5 e sub 6) e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) in proprietà di

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , derivante da: decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/01/2022 al n. 2751/2021, iscritta a Pordenone in data 16/06/2022 ai nn. 8957/1555. Importo ipoteca: € 190.000,00. Importo capitale: € 171.704,13.

Nota: vale solo per le particelle 2033 sub 5 e sub 6 e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) in proprietà di .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

, derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 07/07/2022 al n. 1620, trascritto a Pordenone in data 25/07/2022 ai nn. 11334/8414.

Nota: Si precisa che in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 19/08/2023, per quanto attiene all'esecutata Narduzzi Annalisa, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive a quelle del pignoramento rep. 1620 del 07/07/2022 trascritto in data 25/07/2022 ai nn.11334/8414.

Per quanto riguarda l'esecutato , risulta un secondo pignoramento (rep. 2360 del 19/11/2022 trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18287/13417), che però non riguarda il Lotto 2, ma le sole particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) del Lotto 3. Si ricorda che tali particelle sono oggetto della E.I. 178/2022 per esecuzione di quota di beni in comunione legale e che, in data 13/12/2022 l'avv. ha presentato istanza per riunione delle E.I. 178/2022 alla E.I. 107/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio dr. Greco Orazio di Pordenone in data 20/04/2011 ai nn. 4646/3369, iscritta a Pordenone in data 09/05/2011 ai nn. 6735/1212. Importo ipoteca: € 245.000,00. Importo capitale: € 140.000,00.

Nota: contro in qualità di terzo datore di ipoteca e contro in qualità di debitore non datore.

Nota: vale per le particelle ex 2033 sub 1, ex 2033 sub 2 ed ex 2033 sub 3 (che in seguito hanno originato la particella ex 2033 sub 4 e quest'ultima ha poi generalo le particelle 2033 sub 5 e sub 6), e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) allora in proprietà di .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca - Annotazione a iscrizione annotata a favore di

, derivante da erogazione a saldo, a rogito Notaio dr. Greco Orazio di Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 7882/6132, iscritta a Pordenone in data 21/07/2016 ai nn. 9999/1426. Importo ipoteca: € 245.000,00. Importo capitale: € 140.000,00.

Nota: vale per le originarie particelle ex 2033 sub 1, ex 2033 sub 2 ed ex 2033 sub 3 (che in seguito hanno originato la particella ex 2033 sub 4 e quest'ultima ha poi generalo le particelle 2033 sub 5 e sub 6), e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio dr. Greco Orazio di Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 7883/6133, iscritta a Pordenone in data 21/07/2016 ai nn. 10025/1815. Importo ipoteca: € 70.000,00. Importo capitale: € 40.000,00.

Nota: vale per la particella originaria ex 2033 sub 4 (ora 2033 sub 5 e sub 6) e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) in proprietà di

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/01/2022 al n. 2751/2021, iscritta a Pordenone in data 16/06/2022 ai nn. 8957/1555. Importo ipoteca: € 190.000,00. Importo capitale: € 171.704,13.

Nota: vale solo per le particelle 2033 sub 5 e sub 6 e per la particella 2033 Ente Urbano del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) in proprietà di

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di , derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 07/07/2022 al n. 1620, trascritto a Pordenone in data 25/07/2022 ai nn. 11334/8414.

Nota: Si precisa che in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 19/08/2023, per quanto attiene all'esecutata non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive a quelle del pignoramento rep. 1620 del 07/07/2022 trascritto in data 25/07/2022 ai nn.11334/8414.

Per quanto riguarda l'esecutato , risulta un secondo pignoramento (rep. 2360 del 19/11/2022 trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18287/13417), che però non riguarda il Lotto 2, ma le sole particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) del Lotto 3. Si ricorda che tali particelle sono oggetto della E.I. 178/2022 per esecuzione di quota di beni in comunione legale e che, in data 13/12/2022 l'avv. ha presentato istanza per riunione delle E.I. 178/2022 alla E.I. 107/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/01/2022 al n. 2751/2021, iscritta a Pordenone in data 27/01/2022 ai nn. 1059/162. Importo ipoteca: € 190.000,00. Importo capitale: € 171.704,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di , derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 07/07/2022 al n. 1620, trascritto a Pordenone in data 25/07/2022 ai nn. 11334/8414.

Nota: Si precisa che in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 19/08/2023, per quanto attiene all'esecutata non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive a quelle del pignoramento rep. 1620 del 07/07/2022 trascritto in data 25/07/2022 ai nn.11334/8414.

Per quanto riguarda l'esecutato , risulta un secondo pignoramento (rep. 2360 del 19/11/2022 trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18287/13417), che però non riguarda il Lotto 2, ma le sole particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) del Lotto 3. Si ricorda che tali particelle sono oggetto della E.I. 178/2022 per esecuzione di quota di beni in comunione legale e che, in data 13/12/2022 l'avv. ha presentato istanza

per riunione delle E.I. 178/2022 alla E.I. 107/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), Via Roma n.97/D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica C

Note Indice di prestazione energetica: v. All.66-APE part 2033

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

Identificativo corpo: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6 sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), Via Roma n.97/D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

residenziale sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), Via Roma n.97/D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: fino al 11/09/1973 (proprietario quota 1/2 e il figlio proprietà 1/2) **proprietari ante ventennio al 11/09/1973.**

Titolare/Proprietario: per la quota di proprietà 1/1 dal 11/09/1973 al 20/10/2011. In forza di Successione.

Note: In forza di dichiarazione di successione (per legge) in morte di

, den. 65 vol. 252, trascritta a Pordenone il 29/04/1974 ai nn. 3798 R.G. e 3498 R.P., a favore di

(V. All.43-Dich successione

Nota: riferito agli immobili predecessori mappali ex 861, ex 1073, ex 2031, che poi hanno costituito il mappale 2033 attuale (Tipo Mappale del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 181661.1/2009)).

Titolare/Proprietario: per la quota di proprietà 1/1 dal 20/10/2011 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita.

Nota: in forza di atto di compravendita del 20/10/2011 a rogito notaio dott. ORAZIO GRECO - Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4937 Raccolta 3626, registrato a Pordenone in data 09/11//2011 ai nn. R.G. 16141, R.P. 11175.

Nota: si riferisce all'immobile originario mappale ex 2033 sub 4, ora 2033 sub 5.

(V. All.44-Atto rep 4937-Notaio Greco-20-10-2011).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Titolare/Proprietario: (proprietario quota 1/2 e il figlio
proprietà 1/2) **proprietari ante ventennio al 11/09/1973.**

Titolare/Proprietario: per la quota di proprietà 1/1
dal 11/09/1973 al 20/10/2011. In forza di Successione.

Nota: In forza di dichiarazione di successione (per legge) in morte di
, den. 65
vol. 252, trascritta a Pordenone il 29/04/1974 ai nn. 3798 R.G. e 3498 R.P., a favore di

(V. All.43-Dich successione

Nota: riferito agli immobili predecessori mappali ex 861, ex 1073, ex 2031, che poi hanno costituito il mappale 2033 (Tipo Mappale del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 181661.1/2009)).

Titolare/Proprietario: per la quota di proprietà 1/1
dal 20/10/2011 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita.

Nota: in forza di atto di compravendita del 20/10/2011 a rogito notaio dott. ORAZIO GRECO - Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4937 Raccolta 3626, registrato a Pordenone in data 09/11//2011 ai nn. R.G. 16141, R.P. 11175.

Nota: si riferisce all'immobile originario mappale ex 2033 sub 4, ora 2033 sub 6. V. anche immobili predecessori ex 2033 sub 1, ex 2033 sub 2 ed ex 2033 sub 3.

(V. All.44-Atto rep 4937-Notaio Greco-20-10-2011).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Titolare/Proprietario: (proprietario quota 1/2 e il figlio
proprietà 1/2) **proprietari ante ventennio al 11/09/1973.**

Nota: si riferisce all'immobile predecessore particella 976, che poi a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 181661.1/2009) ha generato la particella 2032.

Titolare/Proprietario: **proprietaria ante ventennio al 02/04/1982.**

Nota: riferito all'immobile predecessore 631, che a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/12/2016 Pratica n. PN0113242 in atti dal 19/12/2016 presentato il 19/12/2016 (n. 113242.1/2016) ha generato la particella 2082.

Titolare/Proprietario: quota di proprietà 1/1 dal
11/09/1973 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Successione.

Nota: In forza di dichiarazione di successione (per legge) in morte di
den. 65
vol. 252, trascritta a Pordenone il 29/04/1974 ai nn. 3798 R.G. e 3498 R.P., a favore di

Nota: si riferisce all'immobile predecessore particella 976, che poi a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/09/2009 Pratica n. PN0181661 in atti dal 09/09/2009 presentata il 08/09/2009 (n. 181661.1/2009) ha generato la particella 2032.

(V. All.43-Dich successione

Titolare/Proprietario: quota di proprietà 1/1 dal
02/04/1982 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita.

Nota: In forza di atto del 02/04/1982 Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Sede SPILIMBERGO (PN) Rep. n. 67013/33261 - registrato a Maniago il 19/04/1982 al n. 601 mod.I° vol. 106, trascritto

a Pordenone il 30/04/1982 ai nn. R.G. 4122 R.P. 3360.

(V. All.45-Atto rep. 67013 Notaio Marzona-02-04-1982).

Nota: riferito all'immobile predecessore 631, che a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/12/2016 Pratica n. PN0113242 in atti dal 19/12/2016 presentato il 19/12/2016 (n. 113242.1/2016) ha generato la particella 2082.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda di permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Oggetto: Permesso di costruire

Presentazione in data 21/03/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: Riferito alla particella ex 2033 sub 2. V. All.69-Domanda perm di costr prot 1232-21-03-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Apertura Pratica n.PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Notifica avvio procedimento

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 22/03/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: Riferito alla particella 2033 V. All.70-Notifica avvio proced prot 1232-22-03-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: integrazione documenti Pratica n.PC/2011/1

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 06/04/2011 al n. di prot. 1606

NOTE: Riferito alla particella ex 2033 sub 2.

V. All.71-Integrazione doc prot 1606-06-04-2011

Il file All. 71 contiene 4 documenti:

1) Accompagnatoria con precisazioni;

2) dichiarazione che l'acqua calda sarà prodotta in misura non inferiore al 50% del fabbisogno totale da fonti rinnovabili (ai sensi del D.Lgs. 311/2008, allegato I, punto 12);

3) Asseverazione del progettista sulla normativa sismica;

4) Dich. sost. dell'atto di notorietà del sig. _____, nella quale dichiara, per i lavori in oggetto, che le opere di urbanizzazione primaria (reti idrica, elettrica, illuminazione pubblica) sono già esistenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: Comunicazione accoglimento permesso di costruire - Art. 24 co. 8 della L.R. n.

19/2009.

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 13/05/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: V. All.72-Comunic acc perm costr prot 1232-13-05-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 13/05/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: V. All.73-Permesso di costruire prot 1232-13-05-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: Richiesta volturazione permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 27/02/2012 al n. di prot. 94

NOTE: V. Rich volturaz permesso costr prot 94-27-02-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: Volturazione permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 07/03/2012 al n. di prot. 921

NOTE: V. All.75-Volturaz permesso costr prot 921-07-03-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Note tipo pratica: Asseverazione progettista strutturale

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 28/03/2012 al n. di prot.

NOTE: V. All.76-Asseverazione progettista strutt 28-03-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 30/05/2012 al n. di prot. 2385

NOTE: V. All.77-Comunicaz inizio lavori prot 2385 31-05-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Pratica Elizia SC-2016-7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: completamento opere di cui alla pratica PC-2011-01

Presentazione in data 05/04/2016 al n. di prot. 1796

NOTE: V. All.78-Segnalz.Cert. di Inizio Attività-SCIA-31-03-16

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Pratica Elizia SC-2016-7

Intestazione:

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Presentazione in data 05/04/2016 al n. di prot. 1796

NOTE: V. All.79-Relazione tecnica di asseverazione-31-03-16

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Pratica Elizia SC-2016-7

Intestazione:

Note tipo pratica: Atto di assenso a segnalazione certificata di inizio attività

Per lavori: completamento opere di cui alla pratica PC-2011-01

Rilascio in data 04/05/2016 al n. di prot. 1796

NOTE: V. All.80-Atto di assenso a segnalaz cert nizio attività

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 13/12/2016 al n. di prot. 353/12

NOTE: V. All.81-Certificato collaudo prot 353-12 del 13-12-2016

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Note tipo pratica: Relazione ultimazione delle strutture

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 13/12/2016 al n. di prot. 353/12

NOTE: V. All.82-Relaz ultimaz Istrutt prot 353-12 del 13-12-2016

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di agibilità

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.83-Rich agibilità prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di fine lavori

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.84-Comunic fine lavori prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Dichiarazione del Direttore dei lavori

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.85-Dich direttore lavori prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Conformità impianti

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte

Per lavori: Nuovo impianto elettrico

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.86-Dich conformità imp elettr prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Conformità impianti

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte

Per lavori: Posa linea gas cucina e caldaia

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.87-Dich conformità imp gas prot 642-09-02-17

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale relativa al completamento e al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/2017 al n. di prot. 1952

NOTE: V. All.88-SCIA 20-04-17 prot 1952

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Variante finale a SC-2016-7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Per lavori: Variante finale relativa al completamento e al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 20/04/2017 al n. di prot. 1952

NOTE: V. All.89-Relaz tecnica 20-04-17 prot 1952

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Abitazione in villini [A7] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Variante finale a SC-2016-7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Atto di assenso SCIA

Per lavori: Pratica Edilizia SC-2017-4 - Variante finale a SC-2016-7

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/2017 al n. di prot. 641

NOTE: V. All.90-Atto assenso SCIA 2017

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda di permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Oggetto: Permesso di costruire

Presentazione in data 21/03/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: Riferito alla particella ex 2033 sub 2. V. All.69-Domanda perm di costr prot 1232-21-03-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Apertura Pratica n.PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Notifica avvio procedimento

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 22/03/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: Riferito alla particella 2033 V. All.70-Notifica avvio proced prot 1232-22-03-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: integrazione documenti Pratica n.PC/2011/1

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 06/04/2011 al n. di prot. 1606

NOTE: Riferito alla particella ex 2033 sub 2.

V. All.71-Integrazione doc prot 1606-06-04-2011

Il file All. 71 contiene 4 documenti:

1) Accompagnatoria con precisazioni;

2) dichiarazione che l'acqua calda sarà prodotta in misura non inferiore al 50% del fabbisogno totale da

fonti rinnovabili (ai sensi del D.Lgs. 311/2008, allegato I, punto 12;

3) Asseverazione del progettista sulla normativa sismica;

4) Dich. sost. dell'atto di notorietà del sig. _____, nella quale dichiara, per i lavori in oggetto, che le opere di urbanizzazione primaria (reti idrica, elettrica, illuminazione pubblica) sono già esistenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: Comunicazione accoglimento permesso di costruire - Art. 24 co. 8 della L.R. n. 19/2009.

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 13/05/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: V. All.72-Comunic acc perm costr prot 1232-13-05-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 13/05/2011 al n. di prot. 1232

NOTE: V. All.73-Permesso di costruire prot 1232-13-05-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: Richiesta volturazione permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 27/02/2012 al n. di prot. 94

NOTE: V. Rich volturaz permesso costr prot 94-27-02-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Note tipo pratica: Volturazione permesso di costruire

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 07/03/2012 al n. di prot. 921

NOTE: V. All.75-Volturaz permesso costr prot 921-07-03-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Note tipo pratica: Asseverazione progettista strutturale

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 28/03/2012 al n. di prot.

NOTE: V. All.76-Asseverazione progettista strutt 28-03-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 30/05/2012 al n. di prot. 2385

NOTE: V. All.77-Comunicaz inizio lavori prot 2385 31-05-2012

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Pratica Elizia SC-2016-7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: completamento opere di cui alla pratica PC-2011-01

Presentazione in data 05/04/2016 al n. di prot. 1796

NOTE: V. All.78-Segnalz.Cert. di Inizio Attività-SCIA-31-03-16

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Pratica Elizia SC-2016-7

Intestazione:

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Presentazione in data 05/04/2016 al n. di prot. 1796

NOTE: V. All.79-Relazione tecnica di asseverazione-31-03-16

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Pratica Elizia SC-2016-7

Intestazione:

Note tipo pratica: Atto di assenso a segnalazione certificata di inizio attività

Per lavori: completamento opere di cui alla pratica PC-2011-01

Rilascio in data 04/05/2016 al n. di prot. 1796

NOTE: V. All.80-Atto di assenso a segnalaz cert nizio attività

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Rilascio in data 13/12/2016 al n. di prot. 353/12

NOTE: V. All.81-Certificato collaudo prot 353-12 del 13-12-2016

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Note tipo pratica: Relazione ultimazione delle strutture

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 13/12/2016 al n. di prot. 353/12

NOTE: V. All.82-Relaz ultimaz Istrutt prot 353-12 del 13-12-2016

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di agibilità

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.83-Rich agibilità prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di fine lavori

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.84-Comunic fine lavori prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: PC/2011/1

Intestazione:

Tipo pratica: Dichiarazione del Direttore dei lavori

Per lavori: completamento e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.85-Dich direttore lavori prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Conformità impianti

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte

Per lavori: Nuovo impianto elettrico

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.86-Dich conformità imp elettr prot 642-09-02-2017

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Conformità impianti

Note tipo pratica: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte

Per lavori: Posa linea gas cucina e caldaia

Presentazione in data 09/02/2017 al n. di prot. 642

NOTE: V. All.87-Dich conformità imp gas prot 642-09-02-17

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale relativa al completamento e al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/2017 al n. di prot. 1952

NOTE: V. All.88-SCIA 20-04-17 prot 1952

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Variante finale a SC-2016-7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Relazione tecnica di asseverazione

Per lavori: Variante finale relativa al completamento e al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione di un fabbricato esistente

Presentazione in data 20/04/2017 al n. di prot. 1952

NOTE: V. All.89-Relaz tecnica 20-04-17 prot 1952

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Valeriano, Via Roma n.97/D

Numero pratica: Variante finale a SC-2016-7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Atto di assenso SCIA

Per lavori: Pratica Edilizia SC-2017-4 - Variante finale a SC-2016-7

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/2017 al n. di prot. 641

NOTE: V. All.90-Atto assenso SCIA 2017

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di Pinzano al Tagliamento si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- All'interno della particella 2033, in posizione sud, a circa 4 metri di distanza dal fabbricato uso abitazione, si trova un piccolo manufatto abusivo realizzato in muratura, con copertura piana in cemento armato. Il manufatto presenta larghezza di m. 1,15, lunghezza di m. 1,50 e altezza di circa 2 metri.
- Al piano terra, sul lato sud, il portico risulta privo di fioriera e ringhiere, chiuso da parete con apertura di dimensione diversa da quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate.
- Al primo piano, le dimensioni reali del vano uso ripostiglio sono inferiori rispetto a quelle indicate nella planimetria di progetto.
- Nel piano scantinato, diversamente da quanto indicato nelle planimetrie di progetto, la bocca di lupo posta a lato sud presenta una colonna centrale e un prolungamento, con apertura posta al termine della rampa di accesso. Inoltre, a lato nord, la bocca di lupo centrale presenta un ampliamento che sporge verso nord e che è privo di grata di protezione, rendendola potenzialmente pericolosa.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per interventi in attività edilizia libera, costituente SCIA in variante al progetto originario, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. asseverata da parte di un professionista abilitato.

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

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità e i costi di regolarizzazione sono riportati nel Corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Terreni

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto approvate dal Comune di Pinzano al Tagliamento si rilevano le seguenti difformità edilizie:

Nella porzione sud-ovest della particella 2032 si riscontra la presenza di due piccoli fabbricati abusivi realizzati in lamiera metallica zincata, quasi completamente coperti da vegetazione infestante, verosimilmente destinati al deposito di materiali e al ricovero attrezzature. Il primo fabbricato presenta larghezza di m. 2,60 circa e lunghezza di circa 5 metri, il secondo, posto più a sud, presenta larghezza di m. 2,60 e lunghezza di circa 4 metri; l'altezza dei fabbricati è di circa 2 metri al colmo.

N.B: Per i due fabbricati abusivi succitati è necessario provvedere alla demolizione, essendo totalmente sprovvisti di titoli abilitativi alla costruzione; le spese stimate per la demolizione sono riportate in detrazione al valore complessivo del lotto.

Regolarizzabili mediante: Demolizione dei fabbricati abusivi per la particella 2032

Descrizione delle opere da sanare: demolizione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Variante n. 3 (generale) al P.R.G.C. Comunale approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19/02/2004, pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 03/06/2004 e Variante n. 11 al P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 9 del 13/03/2018, pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 28/03/2018.
Zona omogenea:	"B0-di interesse storico-ambientale"

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>V. All.56-CDU Pinzano al Tagliamento. Si riportano di seguito le Norme Tecniche di Attuazione, testo aggiornato alla Variante n°9 come approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011</p> <p>Zone residenziali BO - di interesse storico ambientale</p> <p>a) Stato di fatto</p> <p>1. Le zone residenziali B O corrispondono nello stato di fatto, a parti del territorio comunale, per lo più contigue alle zone A costituite da singoli edifici o di aggregati di varie dimensioni con cui sono comuni i caratteri formali e le regole insediative, riconoscibili ancora dopo interventi sulle strutture edilizie eseguiti in epoche diverse, o che, a causa di interventi sulla struttura edilizia hanno perduto le originarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive, ancora presenti nel contesto nel quale sono collocati.</p> <p>b) Obiettivi</p> <p>1. Obiettivi del PRGC sono quelli di garantire, pur nel regime autorizzativo a concessione diretta, il mantenimento ed il recupero, attraverso il disposto normativo, dei caratteri formali e funzionali dell'edificato, ed i rapporti con gli spazi aperti, definendo regole sui tipi e sui modi delle nuove edificazioni e degli interventi sull'esistente, al fine di ottenere e/o recuperare una continuità con i caratteri morfologici e formali originari dell'edificato tradizionale. Sarà consentita la presenza di allevamento di animali da cortile, aventi carattere strettamente connesso all'uso familiare e che risultino igienicamente compatibili.</p> <p>c) Destinazioni d'uso</p> <p>1. Nelle zone BO del PRGC sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati del Capoluogo e delle frazioni: al piano interrato - cantine, depositi, autorimesse al piano terreno - orti, cortine, giardini - pollai e conigliere per uso familiare, escluse le porcilaie - parcheggi scoperti - androni di accesso - autorimesse, depositi - residenze - esercizi pubblici - attività commerciali al minuto, amministrative e terziarie - attività ricettive - attività artigianali produttive e di servizio compatibili con le precedenti e con quelle ammesse ai piani superiori e nell'edificato circostante - attrezzature pubbliche e di uso pubblico</p>
--------------------------------------	---

	<p>ai piani superiori</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenze - esercizi pubblici - attività commerciali al minuto, amministrative e terziarie - attività ricettive <p>d) Procedura e strumenti di attuazione</p> <p>1. Sono ammesse tutte le categorie aventi rilevanza edilizia attuabili in regime concessorio, autorizzativo o previa presentazione di semplice denuncia. Nel caso di interventi di rilevanza urbanistica, sono consentiti in regime di concessione edilizia quelli relativi ad ampliamento (secondo le quantità sotto riportate) e ristrutturazione edilizia. Altri interventi quali quelli di R/U, sono ammissibili previa redazione ed approvazione di un PRPC, di iniziativa pubblica lpu. Prima della redazione del PRPC non sono consentiti interventi di nuova realizzazione, ad eccezione di quelli descritti di seguito nel presente articolo.</p> <p>All'interno dell'elaborato APAC sono indicati gli ambiti di relazione funzionale denominati "ambito di corti di particolare interesse ambientale" (corti scoperte, altri edifici) con edifici classificati in zona A2, all'interno dei quali i singoli progetti edilizi dovranno affrontare in modo attento gli aspetti legati alla complessità edilizia presente, individuando all'interno delle regole riconosciute e fissate dal Piano e di quelle ottenute approfondendo l'apparato conoscitivo sull'edificio e sul suo ambito di relazione, soluzioni progettuali in grado di dare qualità e forza agli elementi storico-architettonici ancora presenti. All'interno dell'elaborato APAC sono inoltre rappresentate con appositi schemi le direzioni di ampliamento degli edifici nel caso di utilizzo delle volumetrie di cui al comma e) punto 6.</p> <p>L'elaborato APAC riconosce inoltre fronti di edifici o complessi edilizi e singoli elementi (portali ecc.) che, negli interventi edilizi consentiti andranno conservati e per i quali saranno consentite solamente modifiche in grado di eliminare aggiunte rispetto alla regola di costruzione del fronte edilizio stesso.</p> <p>e) Indici e Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>1. Nelle zone residenziali B.0 dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel caso di interventi di REST, R/C, R/E, C/T anche con modifica di destinazione di uso dei volumi esistenti: <p>Volume edilizio V_e max esistente</p> <p>Rapporto di copertura Q_f max esistente</p>
--	--

	<p>Distanze D min. esistente</p> <p>Altezze H max esistente</p> <p>Parcheggi, per i volumi residenziali p. min. 0.10 mq/mc.</p> <p>Parcheggi per le superfici commerciali e terziarie p. min. 0.40 mq/mq. min. 25.00 mq. secondo quanto previsto all'art.16 del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20 aprile 1995</p> <p>- Nel caso di R/U</p> <p>Volume edilizio Ve max esistente o 3.00 mc/mq.</p> <p>Rapporto di copertura Q max esistente o max 50% salva diversa indicazione del P.R.P.C. motivata da ampliamenti di carattere igienico-sanitario, consolidamento strutturale o finalizzati ad ottenere una continuità con l'edilizia storica contenute</p> <p>Distanze D min. a confine</p> <p>Altezza H max esistente o 8.50 salvo diversa indicazione del P.R.P.C. da relazionarsi con le caratteristiche dell'intorno e senza compromettere aspetti di diversità di valore architettonico-ambientale.</p> <p>Altezza dei locali a servizio della residenza staccati dal corpo principale: esistente o max m. 3.00</p> <p>Parcheggi residenziali p. min. 0.10 mq/mc.</p> <p>Parcheggi per le superfici commerciali-terziarie p. min. 0.40 mq/mq. min. 25.00 mq.</p> <p>Tra le pareti finestrate di nuovi edifici o relative a pareti finestrate in ampliamento di edifici esistenti e pareti di edifici antistanti (De) min 10,00 ml.</p> <p>Negli altri casi, ad esclusione degli edifici a confine in aderenza (De) min 5,00 ml</p> <p>E' ammesso senza aumento del numero dei piani l'allineamento con le altezze su strada degli edifici circostanti</p> <p>2. I volumi edilizi esistenti dovranno essere computati al netto delle superfici coperte ma aperte - come tettoie e capannoni-. Tali superfici potranno essere riproposte -del tutto o in parte per interventi in regime di PRPC solo con destinazione d'uso a servizio delle residenze o delle attività compatibili.</p> <p>3. Il PRPC potrà consentire, per gli edifici interni, una maggiore altezza, pari a quella di un piano, rispetto allo stato di fatto (comunque non maggiore di quella del fronte edilizio su strada).</p> <p>4. I PRPC possono essere formati dalla Amministrazione Comunale (PRPC/I/pu), da sola o in partecipazione con privati</p> <p>5. I PRPC saranno in ogni caso corredati da una convenzione che regoli i rapporti tra gli operatori privati e l'A.C.</p> <p>6. Per gli edifici presenti in zona BO è consentito</p>
--	---

	<p>in regime di concessione edilizia, un ampliamento una tantum, per esigenze di carattere funzionale degli edifici residenziali o a servizio della residenza di un volume max pari a 200 mc. Gli interventi derivabili dall'utilizzo di questa norma dovranno seguire i criteri progettuali di cui al punto f e dovranno essere valutati, dalla commissione edilizia, anche per la coerenza dell'ampliamento con le caratteristiche estetiche e tipologiche dell'edificio esistente e dell'intorno. Per gli edifici in zona B0, dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni dell'elaborato APAC.</p> <p>7. E' consentito, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo di facciata (vedi elaborato APAC) un aumento max di 50 cm dell'altezza degli edifici a fini statico - funzionali e previa verifica della coerenza di quanto proposto con la regola compositiva dell'edificio stesso. All'interno delle aree individuate dall'elaborato APAC come orti e giardini viene inoltre consentita la realizzazione di piccoli depositi per un volume max complessivo di 50 mc. ed altezza non superiore a 3 metri, da situarsi se possibile a confine posteriore. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con struttura e tamponamento in legno o in muratura intonacata e dovranno ottenere il parere relativo a forma e validità di inserimento nel contesto da parte della commissione edilizia.</p> <p>8. Nelle zone B0 del PRGC i volumi edilizi esistenti all'atto della adozione del PRGC e certificati tramite documentazione grafica e fotografica, corredata da atto notorio presentata al Comune nei 60 gg. successivi alla data di demolizione, saranno considerati, anche in caso di successiva demolizione, come presenti a tutti gli effetti sull'area e, quindi riutilizzabili nelle ulteriori operazioni di ristrutturazione edilizia e urbanistica, tramite concessioni dirette o previo Piano attuativo</p> <p>9. Nelle aree B0 gli interventi consentiti, nei singoli edifici saranno quelli derivabili dalla cartografia di Piano, in regime di autorizzazione o concessione diretta. In particolare, per gli interventi di demolizione con ricostruzione, i nuovi edifici dovranno essere edificati all'interno del sedime di quelli demoliti.</p> <p>f) Criteri progettuali</p> <p>1. Gli interventi edilizi pur in regime di concessione diretta dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici tipici delle zone A e ciò sia sui fronti strada che nei fronti e corpi di fabbrica interni.</p> <p>2. In particolare, gli interventi dovranno prevedere:</p> <p>- la conferma delle fronti continue su strada, degli</p>
--	---

	<p>androni di accesso, dei muri di cinta alti su strada (con il mantenimento di materiali costruttivi originali) con portoni di accesso e delle aree inedificate retrostanti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il trasferimento a confine laterale e/o posteriore dei volumi isolati esistenti nelle aree di cortile (da valutare all'interno del PRPC di iniziativa pubblica); - volumi edilizi semplici e lineari, con tetti a falde in tegole curve e sporti di gronda della profondità massima di m. 1.20; - superfici murarie con paramento murario a vista nel caso di edifici esistenti con struttura in pietrame o in mattone pieno, trattate ad intonaco civile liscio o frattazzato, naturali o colorati negli altri casi o nel caso di edifici di nuova costruzione, prive comunque di strutture in c.a. a vista; Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate mediante l'impiego di colori naturali; - terrazze a sbalzo solo sui fronti interni degli edifici; - eventuali logge aperte ricavate nel volume dell'edificio e scale esterne ai corpi di fabbrica; - vani di finestre con taglio prevalente verticale, dotate di serramenti e di sistemi di oscuramento tradizionali in legno o interni, eventualmente incorniciate in pietra; - vetrine ed ingressi di androni al piano terreno, coordinati con le finestre dei piani superiori, potranno essere incorniciate o architravate con elementi in pietra. - eventuali serre, pergole e sostegni vegetali saranno realizzate con strutture in ferro o legno con eventuale posa in opera di vetrate. - Le pavimentazioni di corti e cortili sono da prevedersi in ghiaia, acciottolato, pietra naturale (locale, d'Istria, Piasentina, Porfido). <p>I progetti edilizi dovranno essere corredati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da una documentazione in grado di determinare l'epoca storica del fabbricato oggetto di intervento e le principali modificazioni intervenute successivamente sia nella tipologia, che nei particolari costruttivi e decorativi; - dall'evidenziazione e descrizione degli elementi specifici del fabbricato che, per valore assoluto o relativo al contesto in cui si collocano, assumono un significato di rilievo (si citano ad esempio gli affreschi murari presenti sulle facciate, i portali di accesso carraio sulla viabilità principale, alcune tipologie o strutture particolari con funzioni di abbellimento o che richiamano specifiche destinazioni d'uso, etc.); - da una documentazione fotografica e/o di do-
--	--

	<p>cumenti storici di altro tipo in grado di illustrare l'evoluzione e le caratteristiche principali del fabbricato oggetto di intervento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dall'analisi dell'ambito urbanistico in cui si colloca l'intervento; - da una ricognizione sugli aspetti tipologici, costruttivi e decorativi, nonché dei materiali che caratterizzano l'ambito urbanistico di riferimento con le documentazioni fotografiche adeguate; - da una relazione, corredata dagli opportuni ausili grafici in cui si dia conto delle scelte progettuali cui si perviene sia in relazione alle specifiche caratteristiche del fabbricato (messe in evidenza nella precedente fase di analisi), sia del rapporto in cui si ritiene di porre il fabbricato con il contesto (anche questo conseguente alla fase di analisi relativa all'ambito urbanistico significativo). <p>Le operazioni fin qui definite e richieste a corredo del progetto edilizio, dovranno trovare riscontro, negli elaborati di progetto in rapporto all'entità ed alla natura dell'intervento.</p> <p>g) Recintazioni</p> <p>1. Nelle zone B0 le recintazioni dovranno essere previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> a- muratura in mattoni intonacata, oppure in muratura di pietra a spacco o sasso a vista con fugature di minime dimensioni richiamanti la tessitura muraria a secco e di altezza pari alle preesistenti, quelle su fronte strada con carattere di continuità rispetto alle recinzioni esistenti, documentata fotograficamente e nel progetto edilizio o max 2 m. negli altri casi. b- con paletti metallici e rete metallica con siepi o di muratura intonacata di altezza max. 2 metri quelle a separazione di singoli ambiti di intervento unitario o di singole proprietà all'interno degli ambiti. c - andranno comunque mantenuti ed eventualmente restaurati o ricostruiti per continuità con le stesse tecniche e materiali i muri di confine in pietra a spacco o sasso. d- analogamente a quanto previsto per le recintazioni, andranno perseguiti nella progettazione dei cancelli d'ingresso caratteri di semplicità, razionalità e linearità. e- è facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre l'arretramento di recintazioni che si affaccino su strade comunali, per consentire la realizzazione di piazzole ecologiche e per il posizionamento di cassonetti per rifiuti.
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale Comunale
In forza della delibera:	Variante n. 3 (generale) al P.R.G.C. Comunale approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19/02/2004, pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 03/06/2004 e Variante n. 11 al P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 9 del 13/03/2018, pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 28/03/2018.
Zona omogenea:	“B0-di interesse storico-ambientale”
Norme tecniche di attuazione:	V. All.56-CDU Pinzano al Tagliamento Le Norme Tecniche di Attuazione, testo aggiornato alla Variante n°9 come approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011 Zone residenziali BO - di interesse storico ambientale sono riportate nella soprastante sezione relativa al Corpo A del presente Lotto 2.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6

Terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale Comunale
In forza della delibera:	Variante n. 3 (generale) al P.R.G.C. Comunale approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19/02/2004, pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 03/06/2004 e Variante n. 11 al P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 9 del 13/03/2018, pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 28/03/2018.
Zona omogenea:	La particella 2032 del fg 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade per il 54,60% in zona “B1-di completamento” e per il 45,40% in zona “E4-Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico”. La particella 2082 del fg 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade in zona “B0-di interesse storico-ambientale”.
Norme tecniche di attuazione:	V. All.56-CDU Pinzano al Tagliamento Si riportano di seguito le Norme Tecniche di Attuazione, testo aggiornato alla Variante n°9 come approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011. Le Norme Tecniche di Attuazione, testo aggiornato alla Variante n°9 come approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011 Zone residenziali BO - di interesse storico ambientale sono riportate nella

	<p>soprastante sezione relativa al Corpo A del presente Lotto 2.</p> <p>Zone residenziali B.1 – di completamento</p> <p>a) Stato di fatto</p> <p>1. Le zone residenziali B1 corrispondono nello stato di fatto del capoluogo e delle frazioni alle parti del territorio comunale, esterne alle zone A e B0, caratterizzate da una completa sostituzione del tessuto edilizio storico.</p> <p>2. Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono a carattere residenziale con presenza di giardini, abitazioni, autorimesse e depositi, anche separati dall'edificio principale.</p> <p>b) Obiettivi del PRGC</p> <p>1. Obiettivo del PRGC è, in queste zone, di consolidare e riqualificare le aree interessate con caratteri morfologici e tipologici omogenei a quelli già esistenti.</p> <p>c) Destinazioni d'uso 1. Nelle zone B1, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati:</p> <p>al piano interrato - cantine, depositi, autorimesse al piano terreno - cortili, orti e giardini - pollai e conigliere per uso familiare, escluse le porcilaie - autorimesse, depositi - parcheggi scoperti - residenze - attività professionali - attività artigianali produttive e di servizio compatibili con la residenza - attività commerciali esistenti al piano terreno, in corpi separati - pollai e conigliere per uso familiare, escluse le porcilaie ai piani superiori - attrezzature pubbliche e di uso pubblico - residenze - esercizi pubblici - attività commerciali al minuto, amministrative e terziarie - attività ricettive</p> <p>Nel rispetto dell'indice di fabbricabilità previsto in tale zona, corpi di fabbrica accessori, a destinazione non abitativa, di superficie massima di mq. 50, potranno essere realizzati anche a confine posteriore e fino ad una altezza massima di m. 3.00. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con struttura in legno o muratura faccia a vista o intonacata.</p> <p>Nei lotti liberi al momento dell'adozione del PRGC non è consentita l'edificazione a confine; è con-</p>
--	---

	<p>sentita eventualmente in aderenza a preesistenti pareti di edificio a confine e per la parte senza finestre.</p> <p>d) Procedure e strumenti di attuazione</p> <p>1. Sono ammesse tutte le categorie di intervento urbanistico ed edilizio attuabili in regime concessorio, autorizzativo o di semplice presentazione di denuncia.</p> <p>2. Per gli eventuali edifici esistenti destinati ad attività zootecniche sono ammessi gli interventi di cui all'art. 41 comma 3 della L.R. n. 52/1991.</p> <p>3. Gli ampliamenti per gli edifici ultimati alla data di approvazione del P.R.G.C. (1997), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, possono essere concessi per ogni edificio, con esclusione di quelli con n. di piani superiore a tre, nella misura massima di 150 mc. di deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura.</p> <p>Tali ampliamenti saranno consentiti sulla base di una delle seguenti condizioni opportunamente documentate:</p> <p>a - indice di affollamento superiore a 0,6 abitanti/stanza;</p> <p>b - carenza di servizi igienici;</p> <p>c - necessità di costruzione di garage, essendo garantita la possibilità di accesso carrabile al lotto.</p> <p>4. E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della variante, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto 3, alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima 3 ml. e fino al limite di 80 mc. in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura.</p> <p>e) Indici e Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>1. Nelle zone residenziali B1 dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:</p> <p>Indice di fabbricabilità fondiaria (If) max 1.20 mc/mq.</p> <p>Rapporto di copertura (Q) max 0.40 mq/mq.</p> <p>Altezza (H) max 8 .50 m.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 5.00 m.</p> <p>Distanza dai confini (Dc) confine o min 5.00 m.</p> <p>Distanza tra edifici (De) in aderenza o min. 10.00 m. (solo per edifici con proprietari diversi)</p> <p>Tra le pareti finestrate di nuovi edifici o relative a pareti finestrate in ampliamento di edifici esistenti e pareti di edifici antistanti (De) min 10,00 ml.</p> <p>Negli altri casi, ad esclusione degli edifici a confine in aderenza (De) min 5,00 ml</p> <p>Per la distanza tra edifici sono esclusi dal computo gli edifici accessori alla residenza con H fino a m. 3 con pareti non finestrate, dai quali la distanza mi-</p>
--	---

	<p>nima deve essere di m. 5.0. Parcheggi residenziali e per le attività ammesse (Sp/Ve) min.0.10 mq/mc. Parcheggi per attività commerciali. Secondo quanto previsto dal DPGR 0126/Pres. del 20 aprile 1995. Per le distanze tra piantagioni, scavi, muri, fossi e siepi interposti tra i fondi finitimi valgono le norme del codice civile o di altra legge.</p> <p>f) Recintazioni</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle zone B1 le recintazioni su strada dovranno essere dell'altezza massima di m. 2.00 in muratura di mattoni pieni intonacata o a vista oppure con zoccolatura di cm. 50, paletti e reti metallici, corredati da siepi. Andranno comunque mantenuti ed eventualmente restaurati o ricostruiti per continuità con le stesse tecniche e materiali i muri di confine in pietra o sasso. 2. Gli ingressi alla proprietà potranno essere coperti, con altezza massima a m. 2.50 all'interno della proprietà stessa. 3. L'accesso carraio dovrà essere arretrato di 5 metri rispetto al confine su strada, allo scopo di consentire la sosta occasionale di 1 o 2 automezzi fuori dal sedime stradale. Nei casi in cui non sussista tale possibilità sarà obbligatoria l'apertura automatica, con comando a distanza, del cancello di ingresso. <p>E' facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre l'arretramento di recintazioni che si affaccino su strade comunali, per consentire la realizzazione di piazzole ecologiche e per il posizionamento di cassonetti per rifiuti.</p> <p>Nel caso di lotti confinanti con parcheggi pubblici esterni al filo strada, l'accesso carraio potrà essere situato al confine con il parcheggio medesimo, senza ulteriori arretramenti.</p> <p>Zona agricola E4 - di interesse agricolo-paesaggistico</p> <p>a) Stato di fatto</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zona agricola E4 corrisponde alle aree del territorio comunale attualmente destinate a colture agricole e di produzione viti-vinicola di qualità, caratterizzate da qualificanti valori ambientali e storico-culturali oltre che da una presenza di allevamenti di carattere familiare e strettamente legati al territorio. <p>b) Obiettivi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Obiettivi del PRGC per la zona E4 sono quelli basati sulla permanenza di un'attività agricola che in questo territorio sta iniziando ad assumere ca-
--	---

	<p>ratteristiche multisettoriali. Andranno attentamente strutturate le regole che consentano una compatibilità tra l'attività agricola-zootecnica esistente e gli insediamenti residenziali oltre che la salvaguardia delle caratteristiche storico-paesaggistico-ecologiche dell'ambiente rurale esistente.</p> <p>2. Miglioramento della viabilità di interesse agricolo.</p> <p>3. La salvaguardia si attuerà attraverso la promozione di sistemi di produzione agricola sostenibili, che puntino alla conservazione degli elementi strutturali del paesaggio e dell'ecosistema locale, in equilibrio con i cicli naturali delle colture e con gli interventi tradizionalmente necessari sulle colture arboree (ceduazioni, manutenzioni ecc.) e la attenta valutazione preliminare degli eventuali progetti che possano portare alla modifica dei loro assetti.</p> <p>4. Elemento complementare all'attività agricola sarà considerato quello della vendita diretta dei prodotti aziendali, eventualmente collegata - attraverso il riuso puntuale del patrimonio edilizio esistente- con lo sviluppo dell'agriturismo.</p> <p>5. Obiettivo complementare rispetto a quelli individuati ai punti precedenti sarà quello di promuovere, anche attraverso modifiche di destinazione d'uso e agevolazioni volumetriche il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>c) Destinazioni d'uso</p> <p>1. Nelle zone agricole E4 è consentito, nel quadro dello stato di fatto e con gli obiettivi enunciati ai punti precedenti, l'esercizio di un'attività agricola sostenibile, nelle sue forme e azioni.</p> <p>2. E' consentita la realizzazione:</p> <p>a- di residenza, solo in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75. E' inoltre ammessa ai sensi della L.R. 1/94, nel caso di ampliamento e ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, la possibilità di realizzare una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Essa dovrà essere destinata a prima abitazione di parenti di primo grado dello stesso o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato e previa istituzione di un vincolo ventennale registrato. E' ammessa inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il custode, di sup. non superiore a mq. 150 e rispettante gli</p>
--	--

	<p>altri indici e parametri fissati per la residenza (distanze ed altezze) in allevamenti di carattere industriale esistenti.</p> <p>b- di edifici destinati alle strutture produttive aziendali (depositi, annessi rustici), alla conservazione dei relativi prodotti (depositi, celle frigorifere ecc.) ed alla loro diretta commercializzazione (chioschi, frasche ecc.);</p> <p>c- serre a carattere stabile;</p> <p>d- serre a carattere provvisorio per colture in terra;</p> <p>e- opere irrigue</p> <p>f- opere infrastrutturali a servizio dell'agricoltura;</p> <p>g- allevamenti di carattere non industriale.</p> <p>h - attività di deposito di prodotti dell'agricoltura o di attività forestali, senza che ciò porti ad una modificazione permanente dello stato dei luoghi. Per tutte le opere soprariportate, ad esclusione di quelle previste dai punti e ed h, il richiedente dovrà possedere la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.</p> <p>3. E' consentito il riuso dei volumi residenziali e di quelli non residenziali ma storicamente connessi all'edificio residenziale, anche da parte di soggetti non in possesso del requisito di conduttore agricolo a titolo principale.</p> <p>4. E' consentito altresì, per i titolari dei requisiti di cui al precedente punto 2a, il riuso dei volumi esistenti di edifici e rustici, anche attraverso modifiche delle destinazioni d'uso, a fini di attività residenziale ed agrituristica.</p> <p>5. E' consentita la realizzazione di chioschi per il pubblico esercizio aventi carattere temporaneo e destinati alla commercializzazione diretta di prodotti aziendali.</p> <p>6. E' comunque consentito un ampliamento volumetrico massimo del 15 % per gli allevamenti esistenti anche se eccedenti i limiti sotto riportati, purché si dimostri di prevedere contestualmente l'impiego di nuove tecnologie o tecniche di allevamento migliorative dell'esistente.</p> <p>7. E' consentito l'impianto di siepi miste interpoderali (realizzate con specie autoctone) con duplice funzione di protezione ambientale e di produzione di legname.</p> <p>8. E' consentito il riutilizzo dei depositi agricoli o delle stalle dismesse in depositi per usi diversi da quelli strettamente legati all'attività agricola, ad esclusione di quelli a propri dell'attività di carattere industriale o artigianale, che andranno attentamente valutati nelle loro compatibilità.</p> <p>d) Strumenti di attuazione</p> <p>1. Nelle zone E4 gli interventi edilizi sono ammes-</p>
--	--

	<p>si, a seconda della loro rilevanza, nei regimi previsti dalla L.R. 52/91, di concessione edilizia, autorizzazione e semplice denuncia.</p> <p>2. Sono assoggettati, inoltre: a concessione edilizia gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione, dotazione irrigua (ad eccezione degli impianti di irrigazione mobili) e sistemazione idraulica dei fondi.</p> <p>3. Non sarà consentito di estirpare le piante ai lati delle strade vicinali esclusi i casi di manutenzione straordinaria delle strade stesse, di ampliamento della sede stradale o di interventi su piante malate.</p> <p>4. Eventuali interventi su sentieri o piste forestali esistenti dovranno essere eseguiti preferibilmente escludendo l'uso di calcestruzzo e asfalto.</p> <p>e) Indici e Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>1. Nelle zone E4 dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi.</p> <p>Residenza agricola sub c.2.a Indice fondiario (If) max 0.03 mc/mq.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale)</p> <p>Distanza dai confini (Dc) min. 5.00 m.</p> <p>Distanza da edifici (De) in aderenza o min. 10.00 m.</p> <p>Altezza (H) max 7.50 m.</p> <p>Per gli interventi a carattere residenziale in zona agricola E4 è ammessa la possibilità a soggetti in possesso della qualifica d'imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 12 della L. 153/75 e dell'art. 2 della L.R.6/96, di commassare su un unico lotto della superficie minima di mq. 3.000 le possibilità edificatorie di più lotti ricavati nel territorio comunale, classificati come zona E con l'iscrizione di un vincolo di pertinenza urbanistica. A tal proposito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, entro trenta giorni dal rilascio di ciascuna concessione edilizia, a riportare, su apposito catastrale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie interessate detto vincolo.</p> <p>Strutture produttive aziendali agricole sub c.2.b Rapporto di copertura (Qf) max 0.40 mq/mq.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale)</p> <p>Distanza dai confini (Dc) min. 5.00 m. o a confine in presenza di edifici esistenti a confine su lotto contiguo</p> <p>Distanza da edifici (De) in aderenza o min. 10.00 m.</p>
--	---

	<p>Altezza (H) max 10.00 m. - Allevamenti zootecnici Rapporto di copertura (Qf) max 0.30 mq/mq. Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale) Distanza dai confini (Dc) min. 10,00 m. Distanza da edifici (Dc) vedi normativa sub f. Altezza (H) max 10.00 m. - Serre per colture in vaso e serre per colture in terra Rapporto di copertura (Qf) max 0.75 mq/mq. Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale) Distanza dai confini (Dc) min. 5.00 m. Distanza da edifici (De) min. 10.00 m. Altezza (H) max 4.50 m. Gli interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96 sono consentiti, con l'incremento una tantum e nella misura massima di 150 mc. L'agevolazione dovrà essere riportata su atto registrato da depositarsi presso l'A.C. Fa parte integrante delle presenti norme il disposto dell'art. 1 della L.R. 1/94, che integra l'art. 41 della L.R. 52/91. Nei lotti agricoli adiacenti alle zone A, B e C e in quelle funzionalmente contigue o costituenti pertinenza di fabbricati residenziali, anche se separate da viabilità, é consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino, piccola agricoltura ed orticoltura e per il ricovero di animali da cortile, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima di m. 3.00 e fino al limite di 60 mq, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile, in deroga agli indici di zona ad esclusione della distanza dalla strada ed in deroga al requisito di imprenditore agricolo a titolo principale. Negli altri lotti compresi nella zona omogenea E.4 è consentita l'edificazione di depositi attrezzi per usi agricoli, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, di superficie massima pari a 15 mq e altezza massima pari a 3m, anche ai soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96. Nelle zone omogenee E4 è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione e ripristino dei fossati per il naturale convogliamento delle acque piovane, con divieto di qualsiasi intubamento e l'obbl-</p>
--	--

go di conservare gli elementi caratteristici del paesaggio quali alberature, siepi e capezzagne. Nel caso di nuovo impianto o re-impianto di siepi con funzione frangivento e/o ambientale, saranno da preferire le specie arboree ed arbustive che meglio si integrano con i connotati rurali del paesaggio, dando assoluta precedenza alle specie autoctone, quali:

- *Alnus glutinosa* (ontano nero)
- *Carpinus betulus* (carpino bianco)
- *Ostrya carpinifolia* (carpino nero)
- *Acer platanoides* (acero di monte)
- *Acer pseudoplatanus* (acero riccio)
- *Quercus pubescens* (roverella)
- *Castanea sativa* (castagno)
- *Acer campestre* (acero campestre)
- *Ulmus minor* (olmo campestre)
- *Betula pendula* (betulla)
- *Cornus mas* (corniolo)
- *Cornus sanguinea* (sanguinella)
- *Corylus avellana* (nocciolo)
- *Fraxinus ornus* (orniello)
- *Morus sp.* (gelso)
- *Populus tremula* (pioppo tremulo)
- *Prunus avium* (ciliegio)
- *Prunus padus* (pado)
- *Prunus spinosa* (prugnolo)
- *Quercus robur* (farnia)
- *Sambucus nigra* (sambuco nero)
- *Sorbus aucuparia* (sorbo degli uccellatori)

I sestri di impianto potranno essere ravvicinati (una pianta ogni tre metri), e svilupparsi a seconda dello spazio disponibile, su uno o più filari distanziati di 5-6 metri. La mescolanza tra alberi e arbusti dovrà essere attuata per piede d'albero e soggetti arborei di rilievo come le farnie dovranno essere adeguatamente distanziati tra di loro (min. 12/15 m.).

2) All'interno della zona E4 è consentito l'impianto di nuove aree a vigneto e a frutteto. I pali di sostegno delle viti dovranno essere preferibilmente in legno (castagno o robinia) opportunamente essiccati e non trattati. Nell'impianto delle suddette colture dovranno essere salvaguardati gli aspetti morfologici del sito. Potrà essere previsto l'inerbimento degli interfilari.

3) I canali di scolo da realizzarsi per lo smaltimento delle acque dei fondi coltivati e delle altre parti del territorio, dovranno avere sponde con forma e pendenza tali da consentirne l'attraversamento da parte della fauna selvatica. 4) (stralciato con var.

f) Norme particolari per gli allevamenti zootecnici

	<p>1. Le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli allevamenti zootecnici esistenti sono soggetti alla obbligatoria presentazione, allegata alla documentazione progettuale, di un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dichiararne la loro disponibilità attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.</p> <p>2. Gli ampliamenti di allevamenti zootecnici esistenti saranno consentiti a condizione che la loro distanza dai limiti di zona A, B,C,D, e per Attrezzature e Servizi sia maggiore delle distanze minime previste.</p> <p>3. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è soggetta, oltre che al rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, alla obbligatoria presentazione, allegata alla documentazione progettuale, di: - un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 4 L.15/68). - una relazione agronomico-urbanistica, che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m. e la direzione dei venti dominanti.</p> <p>4. Le distanze minime tra i manufatti degli allevamenti zootecnici di progetto e i relativi limiti di proprietà sono di m.10. Nel caso di allevamenti esistenti, si potrà derogare da detta distanza, fino ad un limite minimo di 5 metri, solo nel caso che la modifica prevista porti comunque all'impiego di nuove tecniche e tecnologie migliorative dell'esistente.</p> <p>La corrispondenza tra i valori relativi alle U.B.A. (unità bovine adulte) avviene attraverso la seguente classificazione:</p> <p>SPECIE U.B.A. coeff. di conversione bovini di età inferiore a 6 mesi 0 bovini di compresa tra 6 mesi e 2 anni 0,6 bovini di età superiore a 2 anni 1 equini di età superiore a 6 mesi 1 ovi-caprini 0,15 suini da ingrasso 0,4 scrofe e verri 0,5 galline ovaiole 0,013</p>
--	---

	<p>polli da carne 0,008 galline da riproduzione 0,015 conigli adulti riproduttori 0,025 conigli giovani ingrasso 0,011 struzzi femmine 0,2 struzzi maschi 0,25</p> <p>5. Le distanze minime tra i manufatti degli allevamenti di progetto o per gli ampliamenti di quelli esistenti dai limiti delle zone A,B,C,D, per Attrezzature e Servizi e da edifici singoli o gruppi di edifici esterni a tali zone ed adibiti ad uso residenziale, artigianale, industriale, sono definite con un sistema di valutazione a punteggio, in funzione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente) - tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione (classificazione tipologica come di seguito descritta) - non è comunque consentita la costruzione di nuovi allevamenti di tipo industriale. <p>Classe 1 - allevamenti con n. capi fino a 150 U.B.A. Classe 2 - allevamenti con n. capi fino a 500 U.B.A. Classe 3 - allevamenti oltre 500 U.B.A.</p> <table border="1" data-bbox="823 981 1340 1160"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">punteggio</th> <th>Distanza</th> </tr> <tr> <th></th> <th>classe 1</th> <th>classe 2</th> <th>classe 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-30</td> <td>30</td> <td>100</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>31-60</td> <td>50</td> <td>200</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>61-100</td> <td>70</td> <td>300</td> <td>500</td> </tr> </tbody> </table> <p>La classificazione tipologica prende in esame le seguenti variabili:</p> <p>A- tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40); B- sistema di ventilazione (max punti 40); C- sistema stoccaggio deiezioni (max punti 20). Utilizzando i seguenti punteggi:</p> <p>A) Tipologia dell'ambiente di stabulazione e sistema di pulizia (max punti 40): allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso, equini, ovini, caprini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: stabulazione su lettiera: grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera, all'aperto; - punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per traccimazione, al suolo; <p>allevamenti bovini, vitelli a carne bianca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 30; <p>allevamenti suini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: stabulazione su lettiera; - punti 10: all'aperto; - punti 20: grigliato totale con ricircolo di deiezione deodorizzate; <p>vasche sottostanti con trattamenti elettrolitici;</p>		punteggio		Distanza		classe 1	classe 2	classe 3	0-30	30	100	300	31-60	50	200	400	61-100	70	300	500
	punteggio		Distanza																		
	classe 1	classe 2	classe 3																		
0-30	30	100	300																		
31-60	50	200	400																		
61-100	70	300	500																		

	<ul style="list-style-type: none"> - punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia; - punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale; <p>allevamenti di galline ovaiole</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 30; <p>allevamenti di avicoli allevati a terra, fosse con pulizia giornaliera e produzione di liquame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 20; <p>allevamenti di avicoli allevati all'aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 10; <p>allevamenti avicoli con separazione solido-liquido con produzione di letame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0; <p>allevamenti di conigli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: separazione solido liquido con produzione di letame; - punti 20: fosse con pulizia giornaliera e produzione di liquame; <p>B) Sistema di ventilazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: ventilazione naturale; - punti 10: impianti di condizionamento tipo "cooling"; - punti 20: ventilazione mista naturale-forzata; - punti 40: ventilazione forzata. <p>C) Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: vasche coperte; concimaie letame; - punti 5: vasche scoperte con prodotto non movimentato (purché il tempo di stoccaggio non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami); - punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione; - punti 20: impianti di depurazione; stoccaggi di liquami privi di trattamenti con tempi di stoccaggio inferiore ai 6 mesi. <p>Per le specie non contemplate i punteggi relativi alla classificazione tipologica di cui alla lettera A) andranno applicati per analogia.</p> <p>6. Non sono consentiti nuovi insediamenti abitativi residenziali anche puntuali posti a distanza inferiore a 1,0 volte quella prevista per gli allevamenti zootecnici ai commi 5 e 8. Non è consentito l'ampliamento verso le aree residenziali dell'allevamento individuato dalla lettera G all'interno della cartografia allegata all'elaborato di Piano denominato REL 2.</p> <p>7. Nella definizione di allevamento zootecnico rientrano i ricoveri, comunque organizzati, per piccoli, medi e grandi animali ad esclusione di quelli destinati al ricovero di animali destinati al consumo familiare.</p>
--	--

	<p>8. Per ampliamenti di allevamenti di carattere industriale esistenti (all. Conigli a Nord di Valeriano) le distanze minime tra i manufatti degli allevamenti di progetto o per gli ampliamenti di quelli esistenti dai limiti delle zone A,B,C,D, per Attrezzature e Servizi e da edifici singoli o gruppi di edifici esterni a tali zone ed adibiti ad uso residenziale, artigianale, industriale, sono stabilite in 300 m.</p> <p>g) Recinzioni</p> <p>1. Le recinzioni - fatta eccezione per i recinti pertinenti ai fabbricati aziendali ed abitativi e direttamente funzionali alla gestione degli stessi - potranno essere realizzate con modalità e tecniche ecocompatibili, escludendo tassativamente l'uso di calcestruzzi in opera o di altri leganti non degradabili.</p>
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui ai punti
A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano,
B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6
C – Terreni foglio 12 partt. 2032, 2082

L'immobile pignorato, sito in Valeriano di Pinzano al Tagliamento (PN) al civico 97/D di Via Roma, è composto da un fabbricato uso abitazione (categoria A/7 – Abitazione in villini), edificato nel 2016, identificato in Catasto fabbricati dalla particella n. 2033 sub 5 del foglio 12, con autorimessa 2033 sub 6 (cat. C/6) e ampia area di pertinenza, che comprende anche i mappali 2032 e 2082 del foglio 12; il tutto forma un unico compendio immobiliare abitativo. La superficie catastale complessiva della particella 2033, su cui insiste il fabbricato in esame, è di 1.055 m², comprensivi dell'area scoperta al servizio dell'edificio stesso; quella dei limitrofi mappali 2032 e 2082, appartenenti al catasto terreni, è rispettivamente di 1.245 e di 165 m², per un totale di 2.465 m² comprensivi dell'area occupata dal fabbricato. Per accedere al compendio immobiliare, a partire da Via Roma, si deve percorrere una stretta strada privata in comune con altre abitazioni, che permette di pervenire anche a limitrofe aree agricole e boschive.

L'area scoperta della particella 2033, investita a prato polifita con poche essenze arbustive, forma una unica ampia superficie con i limitrofi mappali 2032 e 2082. Nella porzione sud-ovest della particella 2032 si riscontra la presenza di due piccoli fabbricati abusivi realizzati in lamiera metallica zincata, quasi completamente coperti da vegetazione infestante, verosimilmente destinati al deposito di materiali e al ricovero attrezzature. La proprietà è delimitata sul lato nord, in parte da muretto, in parte da fabbricati a confine e su un tratto del lato est da siepe con rete oscurante; la rimanente parte dell'immobile è priva di recinzioni. L'attuale fabbricato di civile abitazione deriva da una serie di interventi edilizi finalizzati al completamento, con cambio di destinazione d'uso, di un edificio preesistente, adibito a deposito agricolo che è stato riconvertito in civile abitazione. Al tale scopo sono state realizzate delle nuove fondazioni adeguate alla nuova conformazione strutturale, è stata realizzata una sopraelevazione parziale in corrispondenza della porzione più alta della copertura, per ricavare un locale soppalcato e un ampliamento al piano terra lungo il lato est del fabbricato, si è realizzata una rampa di scale dallo scantinato al piano terra previa rimozione di una lastra di solaio esistente e una seconda rampa dal piano terra al primo piano; il piano scantinato, trasformato in autorimessa, non ha subito interventi di modifica, ad eccezione della suddetta costruzione di una scala interna che lo collega al piano terra e del ridimensionamento di un foro esterno.

Secondo quanto indicato nelle relazioni tecniche di progetto e nel certificato di collaudo, le strutture portanti sono in cemento armato, le tamponature e i tramezzi in laterizio, il solaio del primo piano in è laterocemento, sostenuto da nuove travi e cordoli, le coperture hanno struttura portante in legno con manto in coppi, l'edificio è isolato da cappotto esterno con intonaco liscio ed elementi in pietra sulle soglie delle finestre e di alcune porte.

L'accesso principale all'abitazione avviene dal portico posto a lato ovest, dove si trova la porta principale di ingresso ai locali del piano terra; una volta entrati si trova l'atrio con la scala che conduce al primo piano. A sinistra è presente il bagno, completo di sanitari e box doccia; proseguendo sullo stesso lato si trova un ripostiglio collegato al vano scale da cui si può accedere al piano interrato. Al piano terra, dopo il ripostiglio, procedendo lungo l'atrio in direzione nord, si trovano due camere da letto di cui la prima posta a ovest, di dimensioni minori, la seconda più ad est, di maggiore superficie. Ritornati all'atrio d'ingresso, procedendo in direzione est si trova dapprima il soggiorno e poi la zona cucina – pranzo che costituiscono un unico ampio open space. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato con diverse varianti tra l'open space, il bagno e le camere (effetto legno); sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina. Il portoncino d'ingresso è realizzato in PVC, i serramenti delle finestre e delle porte finestre di cucina e soggiorno in legno con vetrocamera, quelli delle porte interne sono in PVC effetto legno. All'esterno della zona cucina – pranzo si trovano due terrazze pavimentate al grezzo, accessibili dalle porte interne poste a nord e a sud.

Al primo piano, al quale si accede attraverso la scala pavimentata in marmo posta nell'atrio, si trova un ampio locale aperto, pavimentato al grezzo, in origine destinato a studio ma in realtà utilizzato come stenditoio e deposito. Sullo stesso piano, in posizione nord ovest, è presente un ripostiglio, anch'esso pavimentato al grezzo, chiuso da pareti e finestra ma sprovvisto di porta. Tutti i soffitti sono mansardati in legno con travi a vista.

Per accedere al piano interrato (sub 6) dall'interno dell'abitazione si utilizza il vano scale al grezzo collegato al ripostiglio adiacente al bagno. L'accesso allo stesso piano interrato dall'esterno, sia con mezzi a motore sia a piedi, avviene mediante una rampa carrabile in cemento, priva di portone di chiusura. All'interno dello scantinato, realizzato in cemento armato totalmente al grezzo, si trova un'ampia autorimessa con portico; questi locali sono attualmente utilizzati come deposito di materiali e attrezzature.

L'abitazione, di classe energetica C (v. allegato Attestato di Prestazione Energetica) è dotata di impianto idro termico, di riscaldamento con caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria con regolare dichiarazione di conformità.

In base alla documentazione agli atti del Comune di Pinzano al Tagliamento, l'impianto elettrico, per cui esiste regolare dichiarazione di conformità, è realizzato a seguito di regolare progettazione nel rispetto delle norme vigenti con materiali a norma e marchio IMQ/CE. Tale impianto prevede una distribuzione radiale a valle dell'interruttore generale, da cui partono diverse linee di forza motrice e di illuminazione per la distribuzione alle cassette di derivazione secondaria, a cui si collegano le linee degli utilizzatori e uno scaricatore ad alto potenziale, atto limitare le sovratensioni dovute ai fulmini; l'impianto di messa a terra è costituito da 5 dispersori in profilato di acciaio zincato a caldo collegati a corda di rame.

Nel complesso, il fabbricato si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. La descrizione delle irregolarità catastali e edilizie riscontrate è riportata nelle apposite sezioni della presente relazione. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sequals, il mappale 2032 rientra per il 54,6% in zona B1 - di completamento e per il 45,4% in zona E4 - Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo paesaggistico; i mappali 2033 e 2082 rientrano interamente in zona B0 - di interesse storico ambientale.

- V. Allegato n°2 - Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 2033 sub 5
- V. Allegato n°3 - Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 2033 sub 6
- V. Allegato n°6-Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 2032
- V. Allegato n°7-Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 2033-Ente Urbano
- V. Allegato n°8-Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 2082
- V. Allegato n°28-Planimetria p 2033 sub 5
- V. Allegato n°29-Planimetria p 2033 sub 6
- V. Allegato n°31-Estratto mappa Pinzano al T.-fg 12 p 2082
- V. Allegato n°32-Estratto mappa Pinzano al T.-fg 12 pp 2032-2033
- V. Allegato n°52-Localizzazione GIS Lotto 2
- V. Allegato n°56-CDU Pinzano al Tagliamento
- V. Allegato n°57-Verbale sopralluogo 17-07-2023
- V. Allegato n°60-Fotografie Lotto 2 – Esterni

- V. Allegato n°61-Fotografie Lotto 2 - Interni PT-P1
 V. Allegato n°62-Fotografie Lotto 2 - Autorimessa e portico
 V. Allegato n°81-Certificato collaudo prot 353-12 del 13-12-2016
 V. Allegato n°86-Dich conformità imp elettrico prot 642-09-02-2017
 V. Allegato n°87-Dich conformità imp gas prot 642-09-02-17

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **195**

E' posto al piano: T-1

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione part.2033 sub 5 PIANO TERRA	sup reale lorda	1,00	122,00	€ 800,00
Abitazione part.2033 sub 5 PIANO PRIMO	sup reale lorda	1,00	30,00	€ 800,00
Abitazione part.2033 sub 5 Terrazza (a nord) piano terra	sup reale lorda	0,25	5,50	€ 800,00
Abitazione part.2033 sub 5 Terrazza (a sud) piano terra	sup reale lorda	0,25	5,25	€ 800,00

162,75

Descrizione: **Rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6**

V. Descrizione Corpo A

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **180**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa e vano scale part.2033 sub 6 PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	0,75	63,75	€ 350,00
Portico part.2033 sub 6 PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	0,75	56,25	€ 350,00
Deposito part.2033 sub 6 PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	0,25	5,00	€ 350,00
			125,00	

Descrizione: **Terreni di cui al punto C - terreni foglio 12 m.li. 2032, 2082**

V. Descrizione Corpo A

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **1.410****Note:**

Fabbricati abusivi in area di pertinenza particella 2032: costo complessivo per demolizione, trasporto e smaltimento in discarica € 1.500,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno mappale 2032 in Zona B1 - di completamen- to	Superficie catastale	1,00	680,00	€ 25,00

Terreno mappale 3032 in Zona E4 - Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo paesaggistico	Superficie catastale	1,00	565,00	€ 1,50
Terreno mappale 2082 in Zona B0 - di interesse storico ambientale	Superficie catastale	1,00	165,00	€ 10,00
1.410,00				

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 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 delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

16.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione part.2033 sub 5 PIANO TERRA	superficie lorda	122	1	122	€ 800,00	€ 97.600,00	100%	€ 97.600,00
Abitazione part.2033 sub 5 PIANO PRIMO	superficie lorda	30	1	30	€ 800,00	€ 24.000,00	100%	€ 24.000,00
Abitazione part.2033 sub 5 Terrazza (a nord) piano terra	superficie lorda	22	0,25	5,5	€ 800,00	€ 4.400,00	100%	€ 4.400,00
Abitazione part.2033 sub 5 Terrazza (a sud) piano terra	superficie lorda	21	0,25	5,25	€ 800,00	€ 4.200,00	100%	€ 4.200,00
Area scoperta part. 2033	sup esterna lorda				5% valore abitazione	€ 6.510,00	100%	€ 6.510,00
Totale		195		162,75				€ 136.710,00

B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Autorimessa e vano scale part.2033 sub 6 PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	85	0,75	63,75	€ 350,00	€ 22.312,50	100%	€ 22.312,50
Portico part.2033 sub 6 PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	75	0,75	56,25	€ 350,00	€ 19.687,50	100%	€ 19.687,50
Deposito part.2033 sub 6 PIANO SEMINTERRATO	superficie lorda	20	0,25	5	€ 350,00	€ 1.750,00	100%	€ 1.750,00
Totale		180		125				€ 43.750,00

C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082.

Destinazione	Mappale n.	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno in Zona B1 - di completamento	2032	680	€ 25,00	€ 17.000,00	100%	€ 17.000,00
Terreno in Zona E4 - Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo paesaggistico	2032	565	€ 1,50	€ 847,50	100%	€ 847,50
Terreno in Zona B0 - di interesse storico ambientale	2082	165	€ 10,00	€ 1.650,00	100%	€ 1.650,00
Totale		1410				€ 19.497,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione (A/7) foglio 12 part. 2033 sub 5 e Ente Urbano	Abitazione in vil- lini [A7]	162,75	€ 136.710,00	€ 136.710,00
B - Garage (C/6) foglio 12 part. 2033 sub 6	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	125,00	€ 43.750,00	€ 43.750,00
C - terreni foglio 12 partt. 2032, 2082	Terreni	1.410,00	€ 19.497,00	€ 19.497,50

Valore normale € 199.957,50

Detrazione per fabbricati abusivi in area di pertinenza particella 2032: costo complessivo per demolizione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata € 1.500,00

Valore reale € 198.457,50

16.3 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.): € 29.768,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 165.688,77

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 160.000,00

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Valeriano**

Lotto: 003



LOTTO 3 - Pinzano al Tagliamento (PN) - Fraz. Valeriano - Foglio 13: localizzazione approssimativa, da Eagle F.V.G., delle particelle 123, 124, 126, 127, Foglio 16 particelle 45, 136 e Foglio 12 particelle 974, 847.



Lotto 3 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Località Valeriano - Foglio 12 m.li 847, 974 – Veduta generale, da posizione nord, della strada poderale di accesso alle particelle 847 e 974; la freccia gialla indica la localizzazione approssimativa dei terreni.



Lotto 3 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) - Foglio 13 m.le 124 - Veduta, dalla strada sterrata che conduce ai terreni pignorati, di porzione sud del più ampio bosco sui cui insiste la particella 124 (nella foto si vede approssimativamente la parte finale della particella).



Lotto 3 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Foglio 13 – Veduta, da posizione est, di parte del bosco su cui insiste il gruppo di particelle pignorate; la localizzazione approssimativa della particella 126 è indicata con freccia gialla, quella del mappale 127 con freccia arancio.



Lotto 3 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Località Valeriano - Foglio 16 m.le 45 – Particolare del bosco ceduo che insiste sulla particella pignorata.



Lotto 3 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) – Località Valeriano - Foglio 16 m.le 136 – Veduta, di porzione sud-ovest del terreno oggetto di E.I.

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli fg 12 m.li 847,974 - fg 13 m.li 123,124,126,127 - fg 16 m.li 45,136.

Terreni agricoli siti in Pinzano al Tagliamento (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di UBALDO ZANNIER- Piena proprietà

Comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La quota di proprietà di 1/2 vale per le particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota proprietà $\frac{1}{2}$,
quota proprietà $\frac{1}{2}$, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 847, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 3.270 m², reddito dominicale: € 21,95, reddito agrario: € 16,89

Derivante da:

- VOLTURA D'UFFICIO del 13/10/1939 Pubblico ufficiale FABRICI Repertorio n. 25786 Registrazione Volume 96 n. 224 registrato in data 19/10/1939 - Voltura n. 5584.1/1993 in atti dal 16/11/1993;

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;

- Atto del 25/11/1993 Pubblico ufficiale MARZONA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 130589 - Voltura n. 7441.1/1993 in atti dal 11/01/1994.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 847 confina con le particelle 1048, 848 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN), con la particella 72 del foglio 16 e con le particelle 974, 844 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: quota proprietà $\frac{1}{2}$,
quota proprietà $\frac{1}{2}$, Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 12, particella 974, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2.820 m², reddito dominicale:

€ 5,83, reddito agrario: € 0,87

Derivante da:

- VOLTURA D'UFFICIO del 13/10/1939 Pubblico ufficiale FABRICI Repertorio n. 25786 Registrazione Volume 96 n. 224 registrato in data 19/10/1939 - Voltura n. 5584.1/1993 in atti dal 16/11/1993

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;

- Atto del 25/11/1993 Pubblico ufficiale MARZONA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 130589 - Voltura n. 7441.1/1993 in atti dal 11/01/1994.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 974 confina con le particelle 844, 847 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN), con la particella 72 del foglio 16 e con corso d'acqua del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 13, particella 123, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 500 m², reddito dominicale: € 1,03, reddito agrario: € 0,15

Derivante da:

- Atto di compravendita del 04/09/1975 rep. 43210/20492 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 22/09/1975 al n. 1130 mod.I vol. 94, trascritto a Pordenone il 01/10/1975 ai nn. 6285 R.G. e 5614 R.P.

- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 123 confina con le particelle 41, 125, canale e con la particella 224 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 13, particella 124, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 4.520 m², reddito dominicale: € 9,34, reddito agrario: € 1,40

Derivante da:

- Atto di compravendita del 04/09/1975 rep. 43210/20492 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 22/09/1975 al n. 1130 mod.I vol. 94, trascritto a Pordenone il 01/10/1975 ai nn. 6285 R.G. e 5614 R.P.

- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 124 confina con canale, particelle 126, 127, 128, 158, strada comunale, particelle 155, 122 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 13, particella 126, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 590 m², reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 0,18

Derivante da:

- Atto di compravendita del 17/06/1982 rep. 67899/33591 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 05/07/1982 al n. 1066 mod.I° vol. 106, trascritto a Pordenone il

16/07/1982 ai nn. 6762 R.G. e 5411 R.P.
- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 126 confina con canale, particelle 130, 127, 124 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 13, particella 127, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1.280 m², reddito dominicale: € 2,64, reddito agrario: € 0,40

Derivante da:

- Atto di compravendita del 04/09/1975 rep. 43210/20492 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 22/09/1975 al n. 1130 mod.I vol. 94, trascritto a Pordenone il 01/10/1975 ai nn. 6285 R.G. e 5614 R.P.
- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 127 confina con le particelle 126, 130, 128, 124 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 16, particella 45, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1.860 m², reddito dominicale: € 4,80, reddito agrario: € 0,77

Derivante da:

- Atto di divisione/cessione in data 14/03/1967 rep.15646 racc. 8876 del Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo, registrato a Spilimbergo il 03/04/1967 ai nn. 360 R.G. e 132 R.P., trascritto a Udine il 12/04/1967 ai nn. 7840/7841 R.G. e 7057/7058 R.P.
- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 45 confina con le particelle 44, 49, 46, 38 del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 16, particella 136, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 6.900 m², reddito dominicale: € 21,38, reddito agrario: € 17,82

Derivante da:

- Atto di compravendita del 04/06/1981 rep. 63582 racc. 31782 del Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo (PN), registrato a Maniago il 22/06/1981 al n. 958 mod. I vol. 104, trascritto a Pordenone il 29/06/1981 ai nn. R.G. 6705 R.P. 5686.
- Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 136 confina con le particelle 135, 137, 138 139, 413, corso d'acqua del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per la particella 847 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: Lotto 3: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 847.

Lotto 3: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 847: € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola e boschiva

Area urbanistica: Zona E4-Agricola e forestale - E2.1-Bosco di Valeriano - E4.4-Golene del Tagliamento.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e forestali.

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: SIC-ZSC Greto del Tagliamento, Stretta di Pinzano.

Attrazioni storiche: Castello di Pinzano, Mulino di Borgo Ampiano.

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A seguito della richiesta presentata, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2023 ha dichiarato che non vi sono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 110. A rogito di Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo in data 12/06/1981 ai nn. 63686/31831 registrato a Maniago in data 01/07/1981 ai nn. n. 467 mod.II° vol 2, trascritto a Pordenone in data 10/07/1981 ai nn. 7093/6033.

Con questo atto ' *sottopose a vincolo di "servitù altius non tollendi", giusta quanto dispone il piano di fabbricazione vigente nel Comune di Pinzano al Tagliamento, i mappali di sua proprietà siti nello stello Comune: fg. 13 n. 123 - 124 di metri 5020, a favore della porzione del mappale di Pinzano al Tagliamento: fg 6 n. 110, di proprietà di*

Nota: Vale per le particelle 123 e 124 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , derivante da decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/01/2022 al n. 2751/2021, iscritta a Pordenone in data 27/01/2022 ai nn. 1059/162. Importo ipoteca: € 190.000,00. Importo capitale: € 171.704,13.

Nota: Vale per tutte le particelle pignorate del Lotto 3, delle quali le particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento sono in comproprietà al 50% con Safieddine Alie' (CF SFD-LAI56A56Z229H), comproprietaria non esecutata.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 07/07/2022 al n. 1620, trascritto a Pordenone in data 25/07/2022 ai nn. 11334/8414.

Note: Vale per tutte le particelle pignorate del Lotto 3, delle quali le particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento sono in comproprietà al 50% con comproprietaria non eseguita.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

, derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/11/2022 ai nn. 2360, trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18287/13417.

Nota: Vale per le sole particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento, che sono in comproprietà al 50% con comproprietaria non eseguita (v. nota sottostante).

Nota: Si precisa che in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 19/08/2023, risultano due pignoramenti trascritti contro l'esecutato, di cui il primo (verbale di pignoramento rep. 1620 del 07/07/2022 trascritto il 25/07/2022 ai nn.11334/8414,) già agli atti, il secondo (verbale di pignoramento rep. 2360 del 19/11/2022 trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18287/13417), riguarda le sole particelle 847 e 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Si osserva che la seconda Esecuzione Immobiliare n. 178/2022 (poi riunita alla presente E.I. 107/2022) ha colpito l'intero dei suddetti immobili 1/1, precisando però che eseguita è la sola quota di ½ di titolarità di in comunione legale con la moglie titolare di analoga quota di ½, ma non debitrice e non eseguita, un tanto come prescritto in caso di esecuzione di quota di beni in comunione legale.

Per quanto concerne la comproprietaria non eseguita in base alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 19/08/2023, non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli per il periodo 01/07/2022-19/08/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 **proprietaria ante ventennio al 14/03/1967.**

Note: riferito alla particella 45 del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: (nuda proprietà 1/1), (usufruttuario 1/1) **proprietari ante ventennio al 04/09/1975.**

Note: riferito alle particelle 123, 124 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: (proprietà 1/1) **proprietario ante ventennio al 04/09/1975.** In forza di atto di compravendita.

Note: riferito alla particella 127 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: **proprietari ante ventennio al 04/06/1981.**

Note: riferito alla particella 136 del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: proprietà 3/9,
proprietà 2/9, proprietà 2/9,
proprietari ante ventennio al 17/06/1982.

Note: riferito alla particella 126 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: quota proprietà 1/1 al 25/11/1993.

Note: si riferisce alle particelle 847, 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 dal 14/03/1967 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di divisione/cessione/vendita in data 14/03/1967 rep.15646 racc. 8876 del Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo, registrato a Spilimbergo il 03/04/1967 ai nn. 360 R.G. e 132 R.P., trascritto a Udine il 12/04/1967 ai nn. 7840/7841 R.G. e 7057/7058 R.P. (V. All.49-Atto rep 15646 Notaio Marzona-14-03-1967).

Nota: riferito alla particella 45 del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 dal 04/09/1975 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di compravendita del 04/09/1975 rep. 43210/20492 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 22/09/1975 al n. 1130 mod.I vol. 94, trascritto a Pordenone il 01/10/1975 ai nn. 6285 R.G. e 5614 R.P. (V. All.47-Atto rep 43210 Notaio Marzona-04-09-1975).

Nota: riferito alle particelle 123, 124 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 dal 04/09/1975 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di compravendita del 04/09/1975 rep. 43210/20492 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 22/09/1975 al n. 1130 mod.I vol. 94, trascritto a Pordenone il 01/10/1975 ai nn. 6285 R.G. e 5614 R.P. (V. All.47-Atto rep 43210 Notaio Marzona-04-09-1975).

Nota: riferito alla particella 127 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 dal 04/06/1981 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di compravendita del 04/06/1981 rep. n. 63582 racc. n. 31782 del Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo (PN), registrato a Maniago il 22/06/1981 al n. 958 mod. I vol. 104, trascritto a Pordenone il 29/06/1981 ai nn. R.G. 6705 R.P. 5686. (V. All.50-Atto rep 63582 Notaio Marzona-04-06-1981).

Nota: riferito alla particella 136 del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 dal 17/06/1982 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita.

Note: In forza di atto di compravendita del 17/06/1982 rep. 67899/33591 del notaio Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago il 05/07/1982 al n. 1066 mod. I° vol. 106, trascritto a Pordenone il 16/07/1982 ai nn. 6762 R.G. e 5411 R.P.

(V. All.48-Atto rep 67899 Notaio Marzona-17-06-1982).

Nota: riferito alla particella 126 del foglio 13 di Pinzano al Tagliamento (PN).

Titolare/Proprietario:

quota di proprietà ½,
di proprietà ½, dal 25/11/1993 ad oggi (attuali proprie-

tari). In forza di Atto di donazione.

Note: In forza di atto di donazione remuneratoria del 25/11/1993 a rogito notaio dott. MARZONA CESARE - Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 130589 - trascritto a Pordenone il 17/12/1993 ai nn. R.G. 13440, R.P. 10350.

(V. All.46-Atto rep 130589 Notaio Marzona-25-11-1993).

Nota: il succitato atto si riferisce alle particelle 847, 974 del foglio 12 di Pinzano al Tagliamento (PN).

23. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano

23.1 Conformità edilizia:

Terreni agricoli

23.2 Conformità urbanistica

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Variante n. 3 (generale) al P.R.G.C. Comunale approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19/02/2004, pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 03/06/2004 e Variante n. 11 al P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 9 del 13/03/2018, pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 28/03/2018.
Zona omogenea:	La particella 847 del fg 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade in zona "E4-Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico". Fascia di rispetto depuratore. Fascia di rispetto acque pubbliche. La particella 974 del fg 12 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade in zona "E4-Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico". Fascia di rispetto acque pubbliche. La particella 123 del fg 13 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade in zona "E4-Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico". S.I.C. Sito di Interesse Comunitario IT3310007. Area di vincolo del Piano P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni). Fascia di ri-

	<p>spetto acque pubbliche.</p> <p>Le particelle 124, 126, 127 del fg 13 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricadono in zona "E4-4-Golene del Tagliamento". S.I.C. Sito di Interesse Comunitario IT3310007. Area di vincolo del Piano P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni). Fascia di rispetto acque pubbliche.</p> <p>La particella 45 del fg 16 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade in zona "E2-1-Bosco di Valeriano". Territori coperti da foreste e boschi.</p> <p>La particella 136 del fg 16 di Pinzano al Tagliamento (PN) ricade in zona "E4-Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico". Fasce di rispetto acque pubbliche. Area di vincolo P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni).</p> <p>V. All.56-CDU Pinzano al Tagliamento.</p>
<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>Si riportano di seguito le Norme Tecniche di Attuazione, testo aggiornato alla Variante n°9 come approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011.</p> <p>Zona agricola E2.1 - bosco di Valeriano</p> <p>a) Stato di fatto 1.</p> <p>La zona E2.1 corrisponde alle aree comprese all'interno del perimetro del Bosco di Valeriano, interessante ambito di valore naturalistico costituente un residuo di foresta submontana acidofila di latifoglie. All'interno dell'ambito boschivo insistono alcune aree coltivate.</p> <p>b) Obiettivi</p> <p>1. Obiettivi del PRGC per la zona E2.1, sono quelli di una tutela e valorizzazione di tale patrimonio, anche in considerazione anche dell'importante ruolo di nicchia ecologica che questo ambito svolge anche al fine di conservare la biodiversità e mantenere habitat eterogenei per lo sviluppo e la tutela di flora e fauna tipica. Questo obiettivo può essere raggiunto attraverso una gestione, conservazione e sviluppo sostenibile delle superfici forestali, nonché la gestione delle aree coltivate attraverso la diffusione di sistemi di produzione agricola a basso impatto ambientale ed una riconversione a prato o a bosco di parte di dette aree.</p> <p>c) Destinazioni d'uso ed interventi ammessi</p> <p>1. Nelle zone boschive E2.1 sono consentiti, nel quadro dello stato di fatto e con gli obiettivi enunciati ai punti precedenti:</p> <p>a - Lavori di riqualificazione forestale ed ambientale finalizzati al miglioramento ecologico del bosco e alla sua fruizione con un limitato carico antropico;</p>

	<p>b - il ripristino, il consolidamento, la manutenzione e la formazione di sentieri, della eventuale segnaletica e di aree attrezzate, attraverso una attenta cura nella scelta dei materiali e delle tecniche di restauro di quelli storici esistenti o di nuova costruzione;</p> <p>c - la realizzazione e la manutenzione di aree per la fauna selvatica.</p> <p>All'interno del Bosco di Valeriano non sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il taglio a raso di piante appartenenti al bosco (vedi perimetro indicato nelle tavole di Piano), ad esclusione delle specie infestanti e la ceduzione non conforme con il mantenimento dell'assetto storico dell'area boscata e di un corretto equilibrio ecologico; - la realizzazione di nuova viabilità veicolare nonchè il passaggio di reti non a servizio del bosco, infrastrutture energetiche; - l'introduzione di specie arboree od arbustive non autoctone; - la circolazione e la sosta di mezzi a motore al di fuori dei tracciati a tal fine destinati ad esclusione degli aventi diritto per le finalità legate alla coltivazione; - qualsiasi intervento che possa compromettere o alterare l'equilibrio ecologico del bosco e delle aree contermini (rugo di Valeriano). <p>d) Strumenti di attuazione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quelli previsti dalla L.R. n. 52/1991 e successive modifiche e integrazioni. 2. Piani di gestione forestale, piani integrati particolareggiati, progetti di riqualificazione forestale-ambientale secondo quanto previsto dal regolamento forestale di cui all'art. 1 comma 25 della legge regionale n. 20 del 13.12.2000. <p>e) Prescrizioni particolari</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eventuali interventi su sentieri o piste forestali esistenti dovranno essere eseguiti escludendo tassativamente l'uso di calcestruzzo e asfalto. <p>Zona agricola E4 - di interesse agricolo-paesaggistico</p> <p>a) Stato di fatto</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zona agricola E4 corrisponde alle aree del territorio comunale attualmente destinate a colture agricole e di produzione viti-vinicola di qualità, caratterizzate da qualificanti valori ambientali e storico-culturali oltre che da una presenza di allevamenti di carattere familiare e strettamente legati al territorio. <p>b) Obiettivi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Obiettivi del PRGC per la zona E4 sono quelli
--	--

	<p>basati sulla permanenza di un'attività agricola che in questo territorio sta iniziando ad assumere caratteristiche multisettoriali.</p> <p>Andranno attentamente strutturate le regole che consentano una compatibilità tra l'attività agricolo-zootecnica esistente e gli insediamenti residenziali oltre che la salvaguardia delle caratteristiche storico-paesaggistico-ecologiche dell'ambiente rurale esistente.</p> <p>2. Miglioramento della viabilità di interesse agricolo.</p> <p>3. La salvaguardia si attuerà attraverso la promozione di sistemi di produzione agricola sostenibili, che puntino alla conservazione degli elementi strutturali del paesaggio e dell'ecosistema locale, in equilibrio con i cicli naturali delle colture e con gli interventi tradizionalmente necessari sulle colture arboree (ceduazioni, manutenzioni ecc,) e la attenta valutazione preliminare degli eventuali progetti che possano portare alla modifica dei loro assetti.</p> <p>4. Elemento complementare all'attività agricola sarà considerato quello della vendita diretta dei prodotti aziendali, eventualmente collegata - attraverso il riuso puntuale del patrimonio edilizio esistente- con lo sviluppo dell'agriturismo.</p> <p>5. Obiettivo complementare rispetto a quelli individuati ai punti precedenti sarà quello di promuovere, anche attraverso modifiche di destinazione d'uso e agevolazioni volumetriche il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>c) Destinazioni d'uso</p> <p>1. Nelle zone agricole E4 è consentito, nel quadro dello stato di fatto e con gli obiettivi enunciati ai punti precedenti, l'esercizio di un'attività agricola sostenibile, nelle sue forme e azioni.</p> <p>2. E' consentita la realizzazione: a- di residenza, solo in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L 153/75.</p> <p>E' inoltre ammessa ai sensi della L.R. 1/94, nel caso di ampliamento e ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, la possibilità di realizzare una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Essa dovrà essere destinata a prima abitazione di parenti di primo grado dello stesso o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato e previa istituzione di un vincolo ventennale registrato.</p>
--	---

	<p>E' ammessa inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il custode, di sup. non superiore a mq. 150 e rispettante gli altri indici e parametri fissati per la residenza (distanze ed altezze) in allevamenti di carattere industriale esistenti.</p> <p>b- di edifici destinati alle strutture produttive aziendali (depositi, annessi rustici), alla conservazione dei relativi prodotti (depositi, celle frigorifere ecc.) ed alla loro diretta commercializzazione (chioschi, frasche ecc.);</p> <p>c- serre a carattere stabile;</p> <p>d- serre a carattere provvisorio per colture in terra;</p> <p>e- opere irrigue</p> <p>f- opere infrastrutturali a servizio dell'agricoltura;</p> <p>g- allevamenti di carattere non industriale.</p> <p>h - attività di deposito di prodotti dell'agricoltura o di attività forestali, senza che ciò porti ad una modificazione permanente dello stato dei luoghi.</p> <p>Per tutte le opere soprariportate, ad esclusione di quelle previste dai punti e ed h, il richiedente dovrà possedere la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.</p> <p>3. E' consentito il riuso dei volumi residenziali e di quelli non residenziali ma storicamente connessi all'edificio residenziale, anche da parte di soggetti non in possesso del requisito di conduttore agricolo a titolo principale.</p> <p>4. E' consentito altresì, per i titolari dei requisiti di cui al precedente punto 2a, il riuso dei volumi esistenti di edifici e rustici, anche attraverso modifiche delle destinazioni d'uso, a fini di attività residenziale ed agrituristica.</p> <p>5. E' consentita la realizzazione di chioschi per il pubblico esercizio aventi carattere temporaneo e destinati alla commercializzazione diretta di prodotti aziendali.</p> <p>6. E' comunque consentito un ampliamento volumetrico massimo del 15 % per gli allevamenti esistenti anche se eccedenti i limiti sotto riportati, purché si dimostri di prevedere contestualmente l'impiego di nuove tecnologie o tecniche di allevamento migliorative dell'esistente.</p> <p>7 E' consentito l'impianto di siepi miste interpoderali (realizzate con specie autoctone) con duplice funzione di protezione ambientale e di produzione di legname.</p> <p>8. E' consentito il riutilizzo dei depositi agricoli o delle stalle dismesse in depositi per usi diversi da quelli strettamente legati all'attività agricola, ad esclusione di quelli a propri dell'attività di carattere industriale o artigianale, che andranno attentamente valutati nelle loro compatibilità.</p>
--	---

	<p>d) Strumenti di attuazione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle zone E4 gli interventi edilizi sono ammessi, a seconda della loro rilevanza, nei regimi previsti dalla L.R. 52/91, di concessione edilizia, autorizzazione e semplice denuncia. 2. Sono assoggettati, inoltre: a concessione edilizia gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione, dotazione irrigua (ad eccezione degli impianti di irrigazione mobili) e sistemazione idraulica dei fondi. 3. Non sarà consentito di estirpare le piante ai lati delle strade vicinali esclusi i casi di manutenzione straordinaria delle strade stesse, di ampliamento della sede stradale o di interventi su piante malate. 4. Eventuali interventi su sentieri o piste forestali esistenti dovranno essere eseguiti preferibilmente escludendo l'uso di calcestruzzo e asfalto. <p>e) Indici e Parametri urbanistici ed edilizi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle zone E4 dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi. <p>Residenza agricola sub c.2.a</p> <p>Indice fondiario (If) max 0.03 mc/mq.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale)</p> <p>Distanza dai confini (Dc) min. 5.00 m.</p> <p>Distanza da edifici (De) in aderenza o min. 10.00 m.</p> <p>Altezza (H) max 7.50 m.</p> <p>Per gli interventi a carattere residenziale in zona agricola E4 è ammessa la possibilità a soggetti in possesso della qualifica d'imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 12 della L. 153/75 e dell'art. 2 della L.R.6/96, di commassare su un unico lotto della superficie minima di mq. 3.000 le possibilità edificatorie di più lotti ricavati nel territorio comunale, classificati come zona E con l'iscrizione di un vincolo di pertinenza urbanistica. A tal proposito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, entro trenta giorni dal rilascio di ciascuna concessione edilizia, a riportare, su apposito catastrale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie interessate detto vincolo.</p> <p>Strutture produttive aziendali agricole sub c.2.b</p> <p>Rapporto di copertura (Qf) max 0.40 mq/mq.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale)</p> <p>Distanza dai confini (Dc) min. 5.00 m. o a confine in presenza di edifici esistenti a confine su lotto contiguo</p>
--	---

	<p>Distanza da edifici (De) in aderenza o min. 10.00 m. Altezza (H) max 10.00 m.</p> <p>- Allevamenti zootecnici</p> <p>Rapporto di copertura (Qf) max 0.30 mq/mq.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale)</p> <p>Distanza dai confini (Dc) min. 10,00 m.</p> <p>Distanza da edifici (Dc) vedi normativa sub f.</p> <p>Altezza (H) max 10.00 m.</p> <p>- Serre per colture in vaso e serre per colture in terra</p> <p>Rapporto di copertura (Qf) max 0.75 mq/mq.</p> <p>Distanza dalla strada (Ds) min. 10.00 m. (salvo quanto previsto dal PRGC sulle fasce di rispetto stradale)</p> <p>Distanza dai confini (Dc) min. 5.00 m.</p> <p>Distanza da edifici (De) min. 10.00 m.</p> <p>Altezza (H) max 4.50 m.</p> <p>Gli interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96 sono consentiti, con l'incremento una tantum e nella misura massima di 150 mc.</p> <p>L'agevolazione dovrà essere riportata su atto registrato da depositarsi presso l'A.C. Fa parte integrante delle presenti norme il disposto dell'art. 1 della L.R. 1/94, che integra l'art. 41 della L.R. 52/91.</p> <p>Nei lotti agricoli adiacenti alle zone A, B e C e in quelle funzionalmente contigue o costituenti pertinenza di fabbricati residenziali, anche se separate da viabilità, è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino, piccola agricoltura ed orticoltura e per il ricovero di animali da cortile, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima di m. 3.00 e fino al limite di 60 mq, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile, in deroga agli indici di zona ad esclusione della distanza dalla strada ed in deroga al requisito di imprenditore agricolo a titolo principale.</p> <p>Negli altri lotti compresi nella zona omogenea E.4 è consentita l'edificazione di depositi attrezzi per usi agricoli, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, di superficie massima pari a 15 mq e altezza massima pari a 3m, anche ai soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96.</p> <p>Nelle zone omogenee E4 è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione e ripristino dei fossati per il naturale convogliamento delle acque piovane</p>
--	---

	<p>ne, con divieto di qualsiasi intubamento e l'obbligo di conservare gli elementi caratteristici del paesaggio quali alberature, siepi e capezzagne. Nel caso di nuovo impianto o re-impianto di siepi con funzione frangivento e/o ambientale, saranno da preferire le specie arboree ed arbustive che meglio si integrano con i connotati rurali del paesaggio, dando assoluta precedenza alle specie autoctone, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alnus glutinosa (ontano nero) - Carpinus betulus (carpino bianco) - Ostrya carpinifolia (carpino nero) - Acer platanoides (acero di monte) - Acer pseudoplatanus (acero riccio) - Quercus pubescens (roverella) - Castanea sativa (castagno) - Acer campestre (acero campestre) - Ulmus minor (olmo campestre) - Betula pendula (betulla) - Cornus mas (corniolo) - Cornus sanguinea (sanguinella) - Corylus avellana (nocciolo) - Fraxinus ornus (orniello) - Morus sp. (gelso) - populus tremula (pioppo tremulo) - Prunus avium (ciliegio) - Prunus padus (pado) - Prunus spinosa (prugnolo) - Quercus robur (farnia) - Sambucus nigra (sambuco nero) - Sorbus aucuparia (sorbo degli uccellatori). <p>I sestri di impianto potranno essere ravvicinati (una pianta ogni tre metri), e svilupparsi a seconda dello spazio disponibile, su uno o più filari distanziati di 5-6 metri. La mescolanza tra alberi e arbusti dovrà essere attuata per piede d'albero e soggetti arborei di rilievo come le farnie dovranno essere adeguatamente distanziati tra di loro (min. 12/15 m.).</p> <p>2) All'interno della zona E4 è consentito l'impianto di nuove aree a vigneto e a frutteto. I pali di sostegno delle viti dovranno essere preferibilmente in legno (castagno o robinia) opportunamente essiccati e non trattati. Nell'impianto delle suddette colture dovranno essere salvaguardati gli aspetti morfologici del sito. Potrà essere previsto l'inerbimento degli interfilari.</p> <p>3) I canali di scolo da realizzarsi per lo smaltimento delle acque dei fondi coltivati e delle altre parti del territorio, dovranno avere sponde con forma e pendenza tali da consentirne l'attraversamento da parte della fauna selvatica.</p> <p>f) Norme particolari per gli allevamenti zootecnici</p>
--	---

	<p>1. Le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli allevamenti zootecnici esistenti sono soggetti alla obbligatoria presentazione, allegata alla documentazione progettuale, di un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dichiararne la loro disponibilità attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.</p> <p>2. Gli ampliamenti di allevamenti zootecnici esistenti saranno consentiti a condizione che la loro distanza dai limiti di zona A,B,C,D, e per Attrezzature e Servizi sia maggiore delle distanze minime previste.</p> <p>3. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è soggetta, oltre che al rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, alla obbligatoria presentazione, allegata alla documentazione progettuale, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 4 L.15/68). - una relazione agronomico-urbanistica, che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m. e la direzione dei venti dominanti. <p>4. Le distanze minime tra i manufatti degli allevamenti zootecnici di progetto e i relativi limiti di proprietà sono di m.10. Nel caso di allevamenti esistenti, si potrà derogare da detta distanza, fino ad un limite minimo di 5 metri, solo nel caso che la modifica prevista porti comunque all'impiego di nuove tecniche e tecnologie migliorative dell'esistente.</p> <p>La corrispondenza tra i valori relativi alle U.B.A. (unità bovine adulte) avviene attraverso la seguente classificazione:</p> <p>SPECIE U.B.A. coeff. di conversione</p> <ul style="list-style-type: none"> bovini di età inferiore a 6 mesi 0 bovini di compresa tra 6 mesi e 2 anni 0,6 bovini di età superiore a 2 anni 1 equini di età superiore a 6 mesi 1 ovi-caprini 0,15 suini da ingrasso 0,4 scrofe e verri 0,5 galline ovaiole 0,013
--	---

polli da carne 0,008
 galline da riproduzione 0,015
 conigli adulti riproduttori 0,025
 conigli giovani ingrasso 0,011
 struzzi femmine 0,2
 struzzi maschi 0,25

5. Le distanze minime tra i manufatti degli allevamenti di progetto o per gli ampliamenti di quelli esistenti dai limiti delle zone A,B,C,D, per Attrezzature e Servizi e da edifici singoli o gruppi di edifici esterni a tali zone ed adibiti ad uso residenziale, artigianale, industriale, sono definite con un sistema di valutazione a punteggio, in funzione di:

- numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente)
- tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione (classificazione tipologica come di seguito descritta)

- non è comunque consentita la costruzione di nuovi allevamenti di tipo industriale.

Classe 1 - allevamenti con n. capi fino a 150 U.B.A.

Classe 2 - allevamenti con n. capi fino a 500 U.B.A.

Classe 3 - allevamenti oltre 500 U.B.A.

Tab. 1

punteggio	Distanza		
	classe 1	classe 2	classe 3
0-30	30	100	300
31-60	50	200	400
61-100	70	300	500

La classificazione tipologica prende in esame le seguenti variabili:

A- tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40);

B- sistema di ventilazione (max punti 40);

C- sistema stoccaggio deiezioni (max punti 20).

Utilizzando i seguenti punteggi:

A) Tipologia dell'ambiente di stabulazione e sistema di pulizia (max punti 40): allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso, equini, ovini, caprini:

- punti 0: stabulazione su lettiera: grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera, all'aperto;

- punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per trascinamento, al suolo;

allevamenti bovini, vitelli a carne bianca:

- punti 30;

allevamenti suini: - punti 0: stabulazione su lettiera;

- punti 10: all'aperto;

- punti 20: grigliato totale con ricircolo di deiezione deodorizzate; vasche sottostanti con tratta-

	<p>menti elettrolitici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia; - punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale; <p>allevamenti di galline ovaiole:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 30; <p>allevamenti di avicoli allevati a terra, fosse con pulizia giornaliera e produzione di liquame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 20; <p>allevamenti di avicoli allevati all'aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 10; <p>allevamenti avicoli con separazione solido-liquido con produzione di letame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0; <p>allevamenti di conigli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: separazione solido liquido con produzione di letame; - punti 20: fosse con pulizia giornaliera e produzione di liquame; <p>B) Sistema di ventilazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: ventilazione naturale; - punti 10: impianti di condizionamento tipo "cooling"; - punti 20: ventilazione mista naturale-forzata; - punti 40: ventilazione forzata. <p>C) Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - punti 0: vasche coperte; concimaie letame; - punti 5: vasche scoperte con prodotto non movimentato (purché il tempo di stoccaggio non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami); - punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione; - punti 20: impianti di depurazione; stoccaggi di liquami privi di trattamenti con tempi di stoccaggio inferiore ai 6 mesi. <p>Per le specie non contemplate i punteggi relativi alla classificazione tipologica di cui alla lettera A) andranno applicati per analogia.</p> <p>6. Non sono consentiti nuovi insediamenti abitativi residenziali anche puntuali posti a distanza inferiore a 1,0 volte quella prevista per gli allevamenti zootecnici ai commi 5 e 8. Non è consentito l'ampliamento verso le aree residenziali dell'allevamento individuato dalla lettera G all'interno della cartografia allegata all'elaborato di Piano denominato REL 2.</p> <p>7. Nella definizione di allevamento zootecnico rientrano i ricoveri, comunque organizzati, per piccoli, medi e grandi animali ad esclusione di quelli destinati al ricovero di animali destinati al</p>
--	--

	<p>consumo familiare.</p> <p>8. Per ampliamenti di allevamenti di carattere industriale esistenti (all. Conigli a Nord di Valeriano) le distanze minime tra i manufatti degli allevamenti di progetto o per gli ampliamenti di quelli esistenti dai limiti delle zone A,B,C,D, per Attrezzature e Servizi e da edifici singoli o gruppi di edifici esterni a tali zone ed adibiti ad uso residenziale, artigianale, industriale, sono stabilite in 300 m.</p> <p>g) Recintazioni</p> <p>1. Le recinzioni - fatta eccezione per i recinti pertinenti ai fabbricati aziendali ed abitativi e direttamente funzionali alla gestione degli stessi - potranno essere realizzate con modalità e tecniche ecocompatibili, escludendo tassativamente l'uso di calcestruzzi in opera o di altri leganti non degradabili.</p> <p>Zone agricole E4.4 - Golene del Tagliamento</p> <p>a) Stato di fatto</p> <p>1. Corrisponde ad un territorio comprendente l'alveo attivo del Tagliamento, quello di antiche golene e alle aree contigue delimitate dal sedime della linea ferroviaria Casarsa - Pinzano, caratterizzate da aspetti ambientali di rilevante importanza riconosciuti con l'inserimento di quest'area all'interno dei Siti di Interesse Comunitario individuati dalla Regione Friuli Venezia Giulia in attuazione della direttiva Habitat 92/43/CEE con presa d'atto (DGR del 25 febbraio 2000 n. 435), recepiti dal Ministero dell'Ambiente e trasmessi alla Unione Europea.</p> <p>b) Obiettivi del PRGC</p> <p>1. Obiettivi del PRGC per la zona E4.4 sono la conservazione ed il rafforzamento dei caratteri naturali dell'area, il rafforzamento ed il miglioramento dell'ecosistema della flora e della fauna, l'estensivizzazione della produzione agricola attraverso la riduzione delle fonti di inquinamento chimico ed organico, la conservazione ed il miglioramento del paesaggio, il miglioramento della situazione ecologica e la salvaguardia della biodiversità.</p> <p>c) Destinazioni d'uso</p> <p>1. All'interno della zona E4.4 sono consentiti ed incentivati, in un quadro organico con lo stato di fatto e con gli obiettivi enunciati ai punti precedenti:</p> <p>a) il ripristino ed il consolidamento e la eventuale trasformazione in piste ciclabili dei sentieri esistenti, in particolar modo di quelli riconosciuti all'interno delle tavole di Piano;</p> <p>b) il mantenimento delle superfici boscate, delle</p>
--	--

	<p>siepi, delle superfici a prato e delle altre formazioni vegetali tipiche e caratteristiche di questo ambito e la loro estensione alle superfici oggi coltivate, ad eccezione delle aree golenali ed ex golenali ove sono da incentivare popolamenti vegetazionali spontanei;</p> <p>c) il mantenimento delle coltivazioni in atto, vincolate ad una diffusione di sistemi di produzione agricola a basso impatto ambientale e ad una riconversione produttiva delle aree più prossime al greto del Tagliamento;</p> <p>d) la installazione e la manutenzione di attrezzature di tipo didattico - turistico lungo la viabilità storica e in prossimità di aree ambientalmente interessanti nonché la creazione di aree di sosta attrezzate a basso impatto ambientale;</p> <p>e) All'interno delle aree coltivate dovranno essere rispettati i limiti di fertilizzazione imposti dal D.L. 152/1999. In particolare, il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno agrario, compreso quello depositato dagli animali stessi, non dovrà apportare più di 170 KG/N/ha.</p> <p>f) Limitatamente alle colture erbacee, andrà attuato sulle singole particelle o gruppi di particelle, un avvicendamento quinquennale, dove nessuna coltura, ad eccezione delle foraggere da prato potrà succedere a se stessa;</p> <p>g) Interventi sui corsi d'acqua, con in particolare per quelli minori le prescriz. di cui all'art 8.</p> <p>d) Procedure e strumenti di attuazione</p> <p>1. Tutti gli interventi, le opere, i piani e le loro varianti ricadenti in area S.I.C. dovranno essere soggetti a Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia. Non sono ammessi interventi che possano portare a compromissione i caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.</p> <p>e) Indici e Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>1. Nella zona E4.4 sono consentiti:</p> <p>a) gli interventi di regimazione idraulica o di consolidamento delle sponde atti a ridurre il rischio idraulico, sempreché non portino a compromissione i caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.;</p> <p>b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione e ricostruzione), senza aumento della superficie coperta e di volume, di edifici e di infrastrutture che allo stato attuale risultino dotate di certificato di abitabilità o agibilità.</p>
--	--

	c) le opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo all'interno delle aree vincolate, costituendo significativo ostacolo al deflusso e che non limitino l'invaso. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, approvato dall'autorità competente, che documenti l'assenza delle suddette interferenze. Dovrà comunque essere evitata qualsiasi compromissione dei caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Terreni agricoli di cui al punto A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136

Il lotto, di superficie catastale totale pari a m² 21.740, è formato da 4 distinti appezzamenti e da 8 particelle catastali, prevalentemente ubicate in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato della frazione di Valeriano nel Comune di Pinzano al Tagliamento.

Il primo appezzamento è formato dalle contigue particelle 847 e 974 del foglio 12, agevolmente accessibili anche con mezzi meccanici da Via Roma, percorrendo prima il tratto che dalla S.P. 1 prosegue verso sud fuori dal centro abitato e poi una strada interpoderale. Trattasi di terreni investiti in prevalenza a bosco (in gran parte farnie, pioppi, robinie, noccioli e frassini), facenti parte di un più ampio contesto boschivo alternato a prati polifiti. Secondo la classificazione ERSA-FVG, in questa zona i suoli sono franchi, con scheletro comune, ben drenati, con buon approfondimento radicale. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni pignorati ricadono in Zona E4 – Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico, con fascia di rispetto acque pubbliche e, solo sul mappale 847, anche con fascia di rispetto depuratore.

Il secondo appezzamento corrisponde alla particella 136 del foglio 16, raggiungibile dall'abitato di Valeriano procedendo in direzione sud, dapprima su strada asfaltata e in seguito attraverso una strada interpoderale. Il terreno, di 6.900 m² catastali, presenta giacitura piana ed è investito prevalentemente a prato, con presenza marginale di fascia boscata.

Il terzo appezzamento corrisponde al mappale 45 del Foglio 16, di 1.860 m² catastali ed è accessibile anche con mezzi meccanici dalla S.P. 1, imboccando una strada poderale che attraversa terreni di altrui proprietà. Trattasi di terreno lievemente declive, investito a bosco ceduo misto, facente parte di una più ampia area boschiva; in prevalenza sono presenti carpini, frassini, castagni, aceri e noccioli e alcune querce rosse.

Entrambe le particelle 45 e 136 del foglio 16 di Pinzano al Tagliamento, secondo la classificazione ERSA-FVG, ricadono in una zona nella quale i suoli sono franchi, acidi, ben drenati, senza limitazioni all'approfondimento radicale.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella 45 ricade in Zona E2.1 – Bosco di Valeriano - territori coperti da foreste e boschi, mentre il mappale 136 si trova in Zona E4 – Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico, con fascia di rispetto acque pubbliche e area di vincolo PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni).

Infine, il quarto appezzamento è composto dalle particelle 123, 124, 126, 127 del foglio 13, di complessivi 6.890 m² catastali, è situato in posizione sud ovest rispetto al centro abitato di Pinzano al Tagliamento e a nord est rispetto alla frazione di Valeriano. Ai terreni si può agevolmente accedere anche dal centro di Pinzano al Tagliamento percorrendo Via Tagliamento fino alla Chiesa della Santissima Trinità, proseguendo su

strada sterrata prima in direzione sud e poi verso ovest. Questa parte del lotto, formata da particelle adiacenti o molto vicine, è costituita da terreni di giacitura piana, di forma quasi regolare, facilmente raggiungibili con i mezzi meccanici agricoli. Trattasi di terreni investiti a bosco con presenza di pioppi, frassini, robinie, farnie e aceri, facenti parte di un'area boschiva più ampia alternata a terreni a prato polifita e a seminativo. Secondo la classificazione ERSA-FVG, in questa zona i suoli sono franco sabbiosi, con scheletro abbondante, alcalini, eccessivamente drenati, con approfondimento radicale limitato dalla granulometria grossolana.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella 123 è classificata in Zona E4 – Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico, SIC (Sito di Interesse Comunitario) IT3310007, con area di vincolo del Piano PGR (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) e fascia di rispetto a quelle pubbliche. Le particelle 124, 126, 127 ricadono in Zona E4.4 Golene del Tagliamento, SIC IT3310007, con area di vincolo del Piano PGR e fascia di rispetto a quelle pubbliche.

- V. Allegato n°4-Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 847
- V. Allegato n° 5-Visura storica Pinzano al T. fg 12 p 974
- V. Allegato n°9-Visura storica Pinzano al T. fg 13 p 123
- V. Allegato n°10-Visura storica Pinzano al T. fg 13 p 124
- V. Allegato n°11-Visura storica Pinzano al T. fg 13 p 126
- V. Allegato n°12-Visura storica Pinzano al T. fg 13 p 127
- V. Allegato n°13-Visura storica Pinzano al T. fg 16 p 45
- V. Allegato n°14-Visura storica Pinzano al T. fg 16 p 136
- V. Allegato n°33-Estratto mappa Pinzano al T.-fg 12 pp 847-974
- V. Allegato n°34-Estratto mappa Pinzano al T.-fg 13 pp 123-124-126-127
- V. Allegato n°35-Estratto mappa Pinzano al T.-fg 16 pp 45-136
- V. Allegato n°42-Verbale di primo sopralluogo 18-05-2023
- V. Allegato n°53 - Localizzazione GIS Lotto 3
- V. Allegato n°56 - CDU Pinzano al Tagliamento
- V. Allegato n°63 - Fotografie Lotto 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Comproprietari:
proprietà.

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa m² **21.740**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
part. 847 fg 12 - Bosco - Prato	sup reale lorda	1,00	3.270	€ 1,30
part. 974 fg 12 - Bosco ceduo	sup reale lorda	1,00	2.820	€ 1,25
part. 123 fg 13 - Bosco ceduo	sup reale lorda	1,00	500	€ 1,20
part. 124 fg 13 - Bosco ceduo	sup reale lorda	1,00	4.520	€ 1,20
part 126 fg 13 - Bosco ceduo	sup reale lorda	1,00	590	€ 1,20
part 127 fg 13 - Bosco ceduo	sup reale lorda	1,00	1.280	€ 1,20
part. 45 fg 16 - Bosco ceduo	sup reale lorda	1,00	1.860	€ 1,10
part. 136 fg 16 - Prato	sup reale lorda	1,00	6.900	€ 1,50

21.740,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita.

24.2 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136.

Comune	Foglio	Particella	Superficie cat. m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Pinzano al Tagliamento (PN)	12	847	3270	Bosco - Prato	€ 1,30	€ 4.251,00	1/2	€ 2.125,50
Pinzano al Tagliamento (PN)	12	974	2820	Bosco ceduo	€ 1,25	€ 3.525,00	1/2	€ 1.762,50
Pinzano al Tagliamento (PN)	13	123	500	Bosco ceduo	€ 1,20	€ 600,00	1/1	€ 600,00
Pinzano al Tagliamento (PN)	13	124	4520	Bosco ceduo	€ 1,20	€ 5.424,00	1/1	€ 5.424,00
Pinzano al Tagliamento (PN)	13	126	590	Bosco ceduo	€ 1,20	€ 708,00	1/1	€ 708,00
Pinzano al Tagliamento (PN)	13	127	1280	Bosco ceduo	€ 1,20	€ 1.536,00	1/1	€ 1.536,00
Pinzano al Tagliamento (PN)	16	45	1860	Bosco ceduo	€ 1,10	€ 2.046,00	1/1	€ 2.046,00
Pinzano al Tagliamento (PN)	16	136	6900	Prato	€ 1,50	€ 10.350,00	1/1	€ 10.350,00
Totale			21740	Totale		€ 28.440,00		€ 24.552,00

Giudizio di indivisibilità: si ritiene improponibile l'ipotesi di frazionamento delle particelle 847 e 974 in comproprietà, considerando la limitata superficie e lo scarso valore della quota di 1/2 dei terreni in raffronto con i costi da affrontare per la realizzazione dei frazionamenti catastali, mediante idoneo rilievo topografico e procedura PREGEO ed anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Nella tabella soprastante per le particelle 847 e 974 è riportata la valutazione delle sole quote, quale mera frazione dell'intero valore stimato per singola particella.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreni agricoli - fg 12 pp 847,974 - fg 13 pp 123,124,126,127 - fg 16 pp 45,136	Terreni agricoli	21.740	€ 28.440,00	€ 24.552,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 3.683,00

Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 491,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.278,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 20.000,00