



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **200/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Lotto 002 -



Lotto sub 002.02

Lotto sub 002.03

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax:

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it





INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 6 luglio 2023, nell'Esecuzione Immobiliare n° 200/2016, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 9 luglio 2023, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in tempi diversi vengono resi:

- a) l'accesso agli atti presso il comune di Fiume Vento al fine della verifica della conformità edilizia ed urbanistica;
- b) l'accesso ai Servizi Ipotecari Catastali al fine dell'accertamento della titolarità, delle iscrizioni, trascrizioni e della conformità degli atti catastali;
- c) l'accesso ai beni staggi al fine di accertare la loro consistenza con rilievi planimetrici e fotografici, lo stato d'uso, la loro ubicazione ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più corretta evasione dell'incarico.

- in data 10 agosto 2023 l'avv.to [REDACTED], del foro di Verona, comunica tramite posta elettronica, che *"per effetto dell'acquisto del credito vantato dal Fallimento da parte di Immobiliare*

[REDACTED], è intervenuta la successione di [REDACTED] nella posizione processuale di [REDACTED] In ragione di ciò, il creditore procedente – a seguito di riassunzione della procedura esecutiva immobiliare – è [REDACTED]

- viene verificata la titolarità immobiliare della "[REDACTED]"
[REDACTED] accertando che la stessa, alla data della nomina, non gode di alcun proprietà

ovvero con atto ricevuto dal notaio Gaspare Gerardi del Collegio di Pordenone in data 18 luglio 2018, rep. n° 69658 racc. 32422, registrato Pordenone il 24 luglio 2018 al n° 10425 serie IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 25 luglio 2018 ai n.ri 11457/8434 di formalità, la [REDACTED] tramite il curatore fallimentare (sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Pordenone n° 69/2017, n° 63/ R.G. FALL. di data 19 ottobre 2017 depositata in Cancelleria il 20 ottobre 2017) ha ceduto in vendita alla [REDACTED] l'unità immobiliare produttiva in comube di Fiume Veneto al F. 2 mapp. 719 via Enrico da Fiume, p.T-1 cat. D/7 RC € 30.435,00 insistente su di una superficie di ha. 01.07.26.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo: 002.02

Categoria: rterreno

Dati Catastali:

comune FIUME VENETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] proprietario per l'intero ,

- foglio 8, particella 1064, **subalterno b**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 2560, reddito dominicale: € 29,02, reddito agrario: € 18,51

NOTA: la particella n° 1064 del F. 8 è stata provvisoriamente suddivisa rispettivamente nei subalterni "a" e "b" rivolti alla costituzione di due lotti, essi verranno definiti con regolare frazionamento propedeuticamente all'atto di eventuale assegnazione.

Corpo: 002.03

ASTE
GIUDIZIARIE®

Categoria: terreno

Dati Catastali:

comune FIUME VENETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] proprietario per l'intero ,

- foglio 8, particella 1161, qualità seminativo , classe 2, superficie catastale mq 4650, reddito dominicale: € 52,83, reddito agrario: € 33,62

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Possesso

Bene: via Verdi 16 - capoluogo - Fiume Veneto (PN) - 33080

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - [REDACTED]

Corpo: 002.02

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: 002.03

Possesso: libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Verdi 16 - capoluogo - Fiume Veneto (PN) - 33080

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: 002.02

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 002.03

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Creditori Iscritti
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: 002.02

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: 002.03

Creditori Iscritti: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Comproprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: 002.02

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 002.03

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 -

Corpo: 002.02

Misure Penali: non accertate

Corpo: 002.03

Misure Penali: non accertate

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 -

Corpo: 002.01 -002.02 – 002.03

Continuità delle trascrizioni: negativo

- In sede di dichiarazione di successione in morte di di

i fabbricati in oggetto sono stati descritti meramente " Terreni con
sovrastante fabbricato F. 8 mapp. 243 di ha. 0.41.20 ".

All'uopo si precisa:

a) presso l'area su indicata non insisteva alcun fabbricato;

b) il fabbricato di cui la presente risultava già censito al F. 8 mapp. 488 sub 1, mapp. 476 e
mapp. 488 sub 2 graffati, come attestato in partita 552 CEU previo meccanografico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di tale incongruenza è stata data informazione al Giudice dell'Esecuzione nonché sulla necessità di presentare una dichiarazione di successione integrativa che vada ad individuare correttamente la consistenza immobiliare con conseguente trascrizione.

Su tale problematica il G.E. si è riservata la decisione in sede d'udienza.

Non sussiste atto d'accettazione eredità.

8. Prezzo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo 002.02

Prezzo da libero: € 71.655,00

Prezzo da occupato: € 64.500,00

Corpo 002.03

Prezzo da libero: € 98.850,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - [REDACTED]

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No vedasi punto 14 successivo Note punto 1).

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: 002.02.

residenziale sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

comune FIUME VENETO

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per l'intero ,

foglio 8, particella 1064, subalterno b, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale

mq 2560, reddito dominicale: € 29,02, reddito agrario: € 18,51

Derivante da:

Trattasi di porzione di area da stralciarsi dalla più vasta particella 1064 costituendo il lotto 002.02.

La superficie riportata deve intendersi nominale, essa sarà definitivamente quantificata all'atto del frazionamento da redigersi propedeuticamente all'assegnazione del lotto se necessario.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

- a nord: consistenza F. 8 mapp 476-488 - 1064/a (lotto 002.01)

- ad est: via Maino

- a sud: consistenza F. 8 mapp. 1119-1542

- ad ovest: particella F. 8 mapp. 1429

NOTA: la particella n° 1064 del F. 8 è stata provvisoriamente suddivisa rispettivamente nei subalterni "a" e "b" rivolti alla costituzione di due lotti, essi verranno definiti con regolare frazionamento propedeuticamente all'atto di eventuale assegnazione.

Identificativo corpo: 002.03.

residenziale sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® **Confini:**  **la pord: co**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE**
ometrica
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

nte, all'estremità sud v

ASTE
ometrica
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

il l'asse maggiore in dire.
ASTE
iale uni, pluri-unifamili.

Pag. 37
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 37
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

una abitazione al piano terra-rialzato e l'altra al piano primo.

Completa la consistenza:

- altro corpo isolato costituito da piano terra con locali a vario uso accessoriale e da piano primo ora destinata ad abitazione con ampio vano open space, una camera da letto con annesso bagno costituita a seguito della variazione della destinazione da taverna con annesso studio e servizio igienico;
- piccolo pollaio con annessa area propria delimitata da recinzione.

Il tutto insiste all'angolo nord-est del compendio, con proprie aree scoperte pertinenziali mentre la maggior consistenza dell'area scoperta si estende a lato sud e in retro-sud-ovest.

L'origine dell'insediamento era costituito da un edificio abitativo a corpo di fabbrica isolato con locali abitativi al solo piano terra e sovrastante soffitta accessibile da scala interna nonché da due locali interrati e da una stalla, anch'essa in corpo di fabbrica isolato posizionata nelle immediate vicinanze dell'abitazione, a due livelli fuori terra di cui il piano terra con stalla, portico e ricovero attrezzi e da piano primo con fienile e legnaia ovvero nella tipica caratteristica rurale.

In tempi successivi, venuta meno la necessità rurale e con vari interventi, viene ad assumere l'attuale consistenza ovvero:

- costituzione di due unità abitative, una al piano terra, già esistente, e l'altra al piano primo in luogo della soffitta previa la sopraelevazione del tetto al fine di ottenere l'altezza di piano adeguata alla nuova destinazione;
- la stalla è trasformata prima in accessorio pertinenziale alle abitazioni con ampliamenti poi ad unità abitativa la solo piano primo.

L'intera consistenza è delimitata lungo il proprio perimetro da recinzioni descritte nei singoli lotti.

DIVISIBILITA'

Nel prendere atto della consistenza immobiliare costituente il compendio in esame esso si presta alla divisibilità in due lotti precisamente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: 002.02

Terreno sito in Fiume Veneto (PN), via Maino, 7

In uso dei fruitori delle unità abitative di cui al punto precedente

Identificativo corpo: 002.03

terreno sito in Fiume Veneto (PN), via Zol

area incolta

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati precedenti relativi ai corpi: 002.01 - 002.02 - 002.03

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione matrimoniale derivante da atto notarile pubblico a rogito di notaio Pasquale

Cordasco in data 15/12/1980 ai nn. 7372/463 registrato a non desumibile in data ai nn. non

desumibile/non desumibile trascritto presso l' Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 03/01/1981 ai nn. 75/68;

con tale atto atto i coniugi

hanno scelto il regime patrimoniale familiare della

separazione dei beni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione matrimoniale derivante da atto notarile pubblico a rogito di notaio Pascatti Giovanni

in data 25/01/2008 ai nn. 145101/35266 registrato a non desumibile in data ai nn. non

desumibile/non desumibile trascritto presso l' Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 29/01/2008 ai nn. 1482/977;

con tale atto i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale

- Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore di [REDACTED], derivante da

Decreto di sequestro conservativo a rogito Tribunale di Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 3312

registrato a non desumbile in data ai nn. non desumbile/non desumbile trascritto presso l'Agenzia

Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2011 ai nn. 788/605;

Il decreto di cui la presente trascrizione colpisce l'intero degli immobili in comune di Fiume Veneto

al catasto fabbricati F. 8 mapp. 476 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4 mapp. 488 sub 3 mapp. 476 mapp. 488

mapp. 1064 mapp. 1161, per la somma complessiva d'€ 3.000.000,00.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 002.01 – 002.02

sito in Fiume Veneto (PN), via Maino, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di unità immobiliare abitative gestite

direttamente dalla famiglia

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento

della perizia: trattasi di unità immobiliari abitative gestite direttamente dalla famiglia

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di unità immobiliari

abitative gestite direttamente dalla famiglia

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di unità immobiliari abitative gestite

ASTE GIUDIZIARIE®
direttamente dalla famiglia

ASTE GIUDIZIARIE®
Attestazione Prestazione Energetica: in fase di predisposizione verrà trasmessa congiuntamente agli allegati

Indice di prestazione energetica: come sopra

ASTE GIUDIZIARIE®
Note Indice di prestazione energetica: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

ASTE GIUDIZIARIE®
Identificativo corpo: 002.03

terreno sito in Fiume Veneto (PN), via ZOL

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®
Millesimi di proprietà: nessuno

ASTE GIUDIZIARIE®
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non soggetto

ASTE GIUDIZIARIE®
Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTI 002.01 – 002.02 - 002.03

ASTE GIUDIZIARIE®
Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 16/10/1974 . In forza di al ventennio.

ASTE GIUDIZIARIE®
Titolare/Proprietario:

dal 16/10/1974 al 28/08/2008

ASTE GIUDIZIARIE®
In forza della denuncia di successione registrata a Pordenone, in data 14/04/1975, ai nn. 90/512;
trascritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data
01/04/1976, ai nn. 3176/2983.

Note:

1) In sede di dichiarazione di successione in morte di di _____

_____ la dichiarazione di successione sopra descitta, riporta in modo erroneo
l'individuazione del fabbricato in oggetto descrivendo " Terreni con sovrastante fabbricato F. 8
mapp. 243 di ha. 0.41.20 ".

All'uopo di precisa:

- a) presso l'area su indicata non insisteva alcun fabbricato;
 - b) il fabbricato era già censito al F. 8 mapp.8 mapp. 476 e mapp. 488 sub 2 graffati.
- 2) Non è stata espressa l'accettazione di eredità

ASTE GIUDIZIARIE®
Titolare/Proprietario:

dal 28/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

_____ proprietario per l'intero .

In forza di Consolidamento d'usufrutto alla nuda proprietà per decesso di _____



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
15.1 Conformità edilizia:

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'insediamento, fatta eccezione per le opere realizzate in assenza di provvedimento, è compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Abitazione di tipo civile [A2] 002.01

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato
Zona omogenea:	F. 8 mapp. 476-488 zona B2 - F. 8 mapp. 1064 porz "a" zona E6
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato " Norme Tecniche Attuative "
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

Terreno 002.02

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	consistenza F. 8 mapp. 476-488 zona B2 - F. 8 mapp. 1064 porz "b" zona E6 elettrodotto
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

Terreno 002.03

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	consistenza F. 8 mapp. 1161 zona C1 ambiti di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16.3



ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **002.02**ASTE
GIUDIZIARIE®
TERRENOASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di porzione di area da stralciarsi dalla più vasta particella F. 8 mapp. 1064, posizionata a lato sud del compendio abitativo F. 8 mapp. 476-488, lotto A, per poi proseguire sino a raggiungere il confine ovest. A configurazione planimetrica irregolare costituita nel suo insieme da figure geometriche rettangolari, ben proporzionate nel rapporto base/altezza, contermini con un lato minore, rappresentano una linea spezzata con unico vertice centrale lungo l'asse maggiore.

L'asse maggiore corre perpendicolare via Maino, lungo la quale, a delimitazione della proprietà, corre la recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica e siepe d'essenza lauro corrente all'interno proprietà ed interrotta all'estremità sud da recinzione in metallo di caratteristica precaria costituente la possibilità d'apertura di accesso carraio.

Il confine sud è materializzato da recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica, interrotta su due tratti dal muro di testata dei manufatti insistenti presso la proprietà contermina.

Lungo questo confine, corre in forma interrata, la tubazione di scarico delle acque meteoriche provenienti dal terreno in oggetto, le quali vengono raccolte da caditoie poste ad intervalli regolari ed immesse nella tubazione andando a defluire su scolina a cielo aperto corrente parallelamente in prossimità del confine ovest.

In prossimità del confine ovest, in proprietà, corre la recinzione costituita da pali in cemento infissi direttamente al suolo con infrapposta rete metallica; essa è interrotta da un cancelletto pedonale che consente l'accesso pedonale per la manutenzione dell'area, sempre di proprietà, corrente tra la recinzione stessa e la scolina di scarico acque meteoriche di cui al capoverso precedente.

In forma aerea lungo questo confine corre un elettrodotto di media tensione.

La tessitura del suolo è del tipo argilloso con il verificarsi periodicamente anche la presenza in superficie di polle d'acqua.

Di fatto allo stato attuale l'area è destinata a giardino d'uso dell'insediamento abitativo attiguo, sistemata a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 68
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

tappeto erboso con rare piantagioni arbustive e parte coltivato ad orto

Tra l'insediamento abitativi e quanto oggetto della presente non sussiste alcuna divisione fisica consentendo un libero esercizio di movimento

Costituito da area scoperta corrente a sud dell'insediamento abitativo per poi estendersi sin al confine ovest; questa area urbanisticamente è classificata quale area edificabile del tipo B2 per ca. mq. 1300,00 nominale per la porzione fronte via Maino e per ca. mq. 1260,00 in zona agricola per la parte

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.560,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area edificabile nominale	Superficie fondiaria nominale	1,00	1.300,00	€ 60,00
area agricola nominale	Superficie fondiaria nominale	1,00	1.260,00	€ 5,00

2.560,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: area parzialmente edificabile e parzialmente agricola

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

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o similare consistenza di cui si conoscono i valori desunti da recenti atti di trasferimento, dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.

Da una ricerca operata tramite servizi telematici non sono stati recepiti atti di compravendita di recente stipula, pertanto si è proceduto al solo accertamento presso le Agenzie Immobiliari ed ai professionisti del settore ottenendo un valore unitario pressoché confrontabili ma correggibili in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene quali a pure titolo d'esempio l'ubicazione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro abitato, la vetustà ecc.

Elenco fonti:

Come sopra

16.2 VALUTAZIONE**A. Terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.300,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comlessivo</i>
area edificabile nominale	1.300,00	€ 60,00	€ 78.000,00
area agricola nominale	1.260,00	€ 5,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.300,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.300,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 15%) € 12.645,00

16.4. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 64.500,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, libero

€ 71.655,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **002.03**

Trattasi di area ubicata a ca. mt 130,00 a sud di via Giovani XXXIII, asse viario principale che collega il centro del capoluogo comunale con il raccordo autostradale A28 in località Cimpello nonché con la zona industriale di Cimpello.

Dista a ca. mt 500,00 dal centro del capoluogo comunale in un ambito urbanistico circoscritto da insediamenti residenziali uni-plurifamiliari del tipo radi e semintensivi.

Ad essa si raggiunge lungo via Zol, strada laterale sud/est di via Giovanni XXXII, che conduce, a breve distanza ad un quartiere residenziale di recente edificazione.

A configurazione planimetrica triangolare rettangolare pone la base, lato est, a sviluppo leggermente arcuato in fregio via Zol, l'altezza, lato sud, si estende perpendicolarmente a via Zol.

Il lato contermina via Zol è materializzato da cordonatura dell'altezza di ca. cm 30, in prossimità del quale, all'interno della proprietà, corre una tubazione di scarico interrata delle acque meteoriche. Tale cordonatura costituisce diaframma tra la sede stradale e l'area in oggetto ed all'estremità nord essa è interrotta consentendo l'accesso all'area stessa.

Il lato d'ipotenusa è materializzato da un fossato, il cui letto corre a ca. - mt. 2,00 dalla sede stradale, alle cui sponde sono presenti arbusti e piante autoctone.

Nessun particolare fisico materializza il confine sud (altezza), esso è rispettato dalla sola coltivazione agraria.

La superficie si estende a leggera baulatura con declivio verso il fossato e verso sud mentre la tessitura del terreno è di consistenza argillosa.

Attualmente è nello stato incolato con crescita di erbe spontanee anche infestanti ed arbusti vari.

Il vigente strumento urbanistico classifica l'area in zona C1, ovvero inserito di un comparto urbanistico o Piano Attuativo che va ad interessare altre aree di terze proprietà previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per la valutazione sulla fattibilità edificativa si rimanda allegate Norme Tecniche Attuative allegate

1. Quota e tipologia del diritto

ASTE GIUDIZIARIE®
1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Superficie complessiva di circa mq **4.650,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	Superficie fondiaria nominale	1,00	4.650,00	€ 25,00

4.650,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

17.1 Criteri e fonti

Criteri di stima

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o simile consistenza di cui si conoscono i valori desunti da recenti atti di trasferimento, dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.

Da una ricerca operata tramite servizi telematici non sono stati recepiti atti di compravendita di recente stipula, pertanto si è proceduto al solo accertamento presso le Agenzie Immobiliari ed ai professionisti del settore ottenendo un valore unitario pressoché confrontabili ma correggibili in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene quali a pure titolo d'esempio l'ubicazione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro abitato, la vetustà ecc.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 73
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

A. Terreno**002.03. terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.250,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.650,00	€ 25,00	€ 116.250,00

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 116.250,00

€ 0,00

€ 116.250,00

€ 116.250,00

17.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 15%)

€ 17.400,00

17.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 98.850,00

In conclusione:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

E' da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

La presente relazione, resa su n° 76 facciate di cui questa è l'ultima, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite supporto telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata a:

[REDACTED] dell'esecutante, tramite posta certificata:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Entro il termine d'udienza vengono depositati, in documenti separati gli allegati di rito ed il prospetto di valutazione comparabili.

Ulteriori due copie in forma cartacea, congiuntamente agli allegati ed il prospetto di valutazione comparabili verranno depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni medesima.

Data generazione:
27-12-2023 18:12:44

L'Esperto alla stima