



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Cividale S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom. David Buiatti

CF: BTTDVD74A22L424F

con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C

telefono: 0481475101

fax: 0481475130

email: david.buiatti@libero.it

PEC: david.buiatti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 1 di 47

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **505,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno adibito a cortile, come riportato in visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà risulta delimitata sul fronte da una recinzione realizzata con muretto in pietra a vista e sovrastante ringhiera metallica, sul lato destro invece è presente rete metallica e paletti in ferro, mentre i restanti lati non risultano recintati. L'accesso è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2062/9, attualmente anch'essa di proprietà dell'Esecutato.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, la p.c. 2062/10 risulta lasciata a verde con alberature a medio - alto fusto.

Lo stesso Lotto risulta oggetto anche dell'Esecuzione Immobiliare numero 102/2019 + 75/2020 LOTTO 4 con lo stesso valore di vendita giudiziaria.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/10 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5075 c.t. 2°, qualita/classe cortile, superficie 505, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	505,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.100,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 21/04/2023 alla presenza dell'Esecutata, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono per lo più lasciati a verde, il tutto gestito direttamente dalla proprietà.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è presente alcun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. 5075 del C.C. di Cormons

A prima parte:

1° corpo tavolare:

- p.c. 2052/1 seminativo (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2062/14 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2062/15 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)

2° corpo tavolare

- p.c. 2062/10 corte
- p.c. 2063/14 ente urbano

A seconda parte:

G.T. 532/1985 - Si trasportano dalla P.T. 2655 le seguenti iscrizioni:

G.T. 228/1957 - Si rende evidente il diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e quello di attingere acqua a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11 e 2063/1 a peso della p.c. 2083/4;

G.T. 501/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11, 2063/1 a peso della p.c. 2056/2.

G.T. 528/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11, 2063/1 a peso della p.c. 2056/3 e 2056/5.

G.T. 3/1959 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di qualsiasi specie: a) a favore della p.c. 2056/1 e 2063/1 e a peso della p.c. 2054/1 nel tratto a-b-c-d; b) a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11 e 2063/1 a peso della p.c. 2054/1.

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere: - a favore della p.c. 2062/10 e a peso della p.c. 2062/9; - cancellato; - a favore delle pp.cc. 2052/1 e 2063/1 e a peso della p.c. 2052/4; - a favore della p.c. 2052/1 e a peso della p.c. 2052/4; - a favore della p.c. 2052/1 e a peso della p.c. 2071/1; - a favore della p.c. 2052/1 e a peso della p.c. 2056/6.

G.T. 925/2002 - In base alla domanda si escorpora dal c.t. 1° le pp.cc. 2062/10 e 2063/1 e formazione del 2° c.t. della presente.

G.T. 2231/2013 - In base al foglio di notifica n. 20954/13 si rende: a) la soppressione della p.c. 2062/4 c.t. 1° nella nuova p.c. 2062/14 ente urbano; b) la soppressione della p.c. 2062/11 in c.t. 1° nella nuova p.c. 2062/15 ente urbano; c) c.t. 2° la soppressione della p.c. 2063/1 nella nuova p.c. 2063/14 ente urbano.

B proprietà:

G.T. 925/2002 - In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Notaio Busilacchio e domanda, si intavola il diritto di proprietà del 1° e 2° c.t.

G.T. 936/2009 - In base al D.Lgs 42/2004 art. 10 c. 1, decreto del Direttore Regionale di data Trieste 12/03/2009 si intavola il vincolo di interesse culturale a peso delle pp.cc. 2062/4 2062/11 e 2062/10 cc.it. 1° e 2° in favore del Ministero per i beni e le attività culturali.

C aggravati:

G.T. 532/1985 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1281/2004 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 564/2005 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1333/2006 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1360/2006 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1167/2007 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 107/2008 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.
 G.T. 3/2014 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 29/2015 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 1535/2018 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 2875/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 1548/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 2075/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.



* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi €24.361,48 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati e Terreni, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in €0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di €200,00 per imposta ipotecaria e catastale; €25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; €55,00 per ogni voltura catastale terreni; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 564/2005 diritto di ipoteca €200.000,00 x 0,50% = €1.000,00
- G.T. 1333/2006 diritto di ipoteca €1.800.000,00 x 0,50% = €9.000,00
- G.T. 3/2014 diritto di ipoteca €800.000,00 x 0,50% = €4.000,00
- G.T. 29/2015 diritto di ipoteca €30.000,00 x 0,50% = €200,00
- G.T. 1535/2018 pignoramento €875.701,25 x 0,50% = €4.378,51
- G.T. 132/2020 pignoramento €900.000,00 x 0,50% = €4.500,00
- G.T. 2875/2020 pignoramento €25.732,56 x 0,50% = €200,00
- G.T. 1548/2022 pignoramento €604.164,55 x 0,50% = €302,83
- G.T. 2075/2022 diritto di ipoteca €140.029,24 x 0,50% = €700,15
- Diritti tavolari per domanda di intavolazione / cancellazione €25,00
- Voltura catastale terreni €55,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole:

servitù: passaggio volontario.

G.T. 532/1985 - Si trasportano dalla P.T. 2655 le seguenti iscrizioni: posta 1. G.T. 3/1959 - In base all'assegno divisionale di data 18/12/1958 e vendita di data 18/12/1958 Rep. 21056 e 21057 Notaio Baissero e piano Geom. Benetti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi specie a peso della p.c. 2063/1 (ora 2063/14) nel tratto delimitato a favore delle pp.cc. 2052/3, 2052/1, 2052/4, 2063/1 e 2063/3. posta 2. G.T. 528/1960 - In base all'estratto di decreto n. 1103 di data Roma 13/08/1959 del Ministero Difesa Esercito - Direzione Generale del Genio Divisione Demanio - Sez. V° ed all'allegato elenco mod. 1 della Direzione Lavori Genio Militare della Regione Militare Nord - Est V° C.M.T. Ufficio Difesa - Udine si intavola il diritto di servitù militare a favore del Ministero Difesa Esercito a peso delle pp.cc. 2052/1, 2062/4 (ora 2062/14), 2062/10, 2062/11 (ora 2062/15), 2063/1 (ora 2063/14). posta 3. e in base al contratto di divisione e compravendita di data 08/05/1985 rep. 67410 Notaio Delfabro e piano tavolare n. 161/1984 Geom. De Marco si intavola il diritto di servitù: a) di passaggio a piedi, come da particolare n. 1) nel piano, lungo il tratto delimitato dalle lettere a-b-c-d a peso della p.c. 2062/4 (ora 2062/13 e 2062/14) e a favore della p.c. 2062/5; b) di sopraelevare la parte di fabbricato attualmente con copertura a terrazza esistente sulla p.c. 2062/5, e distanza dai confini inferiore a quella stabilita dal Piano Regolatore Generale di Cormons fino ad



un'altezza di mt. 6,50 salvo necessarie autorizzazioni urbanistiche a peso delle pp.cc. 2063/1 (ore 2063/14) e 2062/4 (ora 2062/13 e 2062/14).

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1281/2004 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 248 di data 08/05/2001 Rep. n. 673/01 in atti sub G.T. / ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T. 1237/04, si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 1662/522 2052/1 nel tratto tra le lettere c-d (larghezza ml. 1).

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 107/2008 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/2005 di data 13/01/2005 Rep. n. 43/05 in atti sub G.T. / ed allegato piano di asservimento in atti sub G.T. 1720/07, si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2052/1 nei tratti tra le lettere p'-q' e u'-v'.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria.

G.T. 564/2005 - In base al mutuo di data 28/04/2005 Rep. 89608 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca simultanea per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale interessi al tasso annuo del 3,70% variabile ex art. 5 e quant'altro in contratto che si intende qui integralmente trascritto, a favore della Banca Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova a peso dei cc.tt. 1° e 2°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.TT. 1433-3667-6141-6142-7075 di Cormons e 799 di Brazzano.

ipoteca volontaria.

G.T. 1333/2006 - In base al mutuo di data 14/11/2006 Rep. 90906 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi euro 1.800.000,00 di cui euro 910.000,00 di capitale e quota interessi al tasso del 5,59% annuo fisso e quant'altro in contratto a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova a peso dei cc.tt. 1° e 2°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.TT. 6141-1433-3667-7075-5085-7789-5078-6108-5082-7415-5080-5084 PTWeb 1142 di q.C.C. e 799 di Brazzano.

ipoteca volontaria.

G.T. 1360/2006 - In base a rilievo d'ufficio ed atti sub G.T. 1953/2003 e 1211/04 si annota la simultaneità dell'ipoteca sub G.T. 1953/2003 del c.t. 1° della P.T. 3667 di q.C.C.

ipoteca volontaria.

G.T. 1167/2007 - In base all'atto di modifica di contratto di finanziamento di data 25/09/2007 si annota, a margine del diritto di ipoteca G.T. 1333/2006 la variazione della durata di ammortamento del mutuo a decorrere dal 24/10/2007 scadenza 24/09/2037.

ipoteca volontaria.

G.T. 03/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P.T. Principale a peso del c.t. 1° e 2°. P.T. Principale 6141 di q.C.C.

ipoteca giudiziale.

G.T. 29/2015 - Intavolata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Carlo Del Torre per complessivi euro 30.000,00 di cui euro 12.943,05 di capitale, interessi come da titolo, a peso dei cc.tt. 1° e 2°.

ipoteca giudiziale.

G.T. 132/2020 - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale Scpa con sede in Cividale per euro 593.464,04 per capitale e quant'altro in P.T.Principale, a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 7789 di q.C.C.

ipoteca legale.

G.T. 2075/2022 - Intavolato il diritto di ipoteca legale in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione Dir. Regionale FVG per l'importo di euro 140.029,24 pari al doppio del debito di euro 70.014,62 a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 799 di Brazzano.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:***pignoramento.**

G.T. 2875/2020 - In base all'atto di pignoramento immobiliare innanzi al Tribunale di Gorizia notificato Cron. 940 Uff. Giud. Tiziano Ciccaglione, si annota il pignoramento immobiliare promosso da Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana del Friuli Venezia Giulia Soc. Coop. sede Gorizia, per l'esazione del credito di euro 25732,56 oltre quanto previsto nel titolo a peso dei cc.tt. 1° e 2°.

pignoramento.

G.T. 1548/2022 Si annota, presso il c.t. 2° il pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia cron. 542 Uff. Giudiziario notificato in data 03/05/2022 promosso dalla Banca di Cividale S.p.A.. sede in Cividale del Friuli, per l'esazione del credito di euro 604.164,55.

pignoramento.

G.T. 1535/2018 - Si annota il pignoramento immobiliare debitamente notificato cron. 958, promosso dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." per la somma di €875.701,25 oltre ad accessori e spese come da titolo.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non trattandosi di un contesto condominiale non risulta nominato alcun amministratore condominiale e nessun riparto di spese.

In seguito alla richiesta al Comune di Cormons per la verifica delle imposte da versare, nulla è dovuto per questa realtà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso del bene immobiliare in seguito al contratto di compravendita.

Inoltre il bene risulta pignorato per intero in ragione della proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/09/2002), con atto stipulato il 24/09/2002 a firma di Notaio Busilacchio ai nn. 86795 e 86796 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreno, non esistono pratiche edilizie

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione del bene, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORMONS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **505,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno adibito a cortile, come riportato in visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà risulta delimitata sul fronte da una recinzione realizzata con muretto in pietra a vista e sovrastante ringhiera metallica, sul lato destro invece è presente rete metallica e paletti in ferro, mentre i restanti lati non risultano recintati. L'accesso è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2062/9, attualmente anch'essa di proprietà dell'Esecutato.

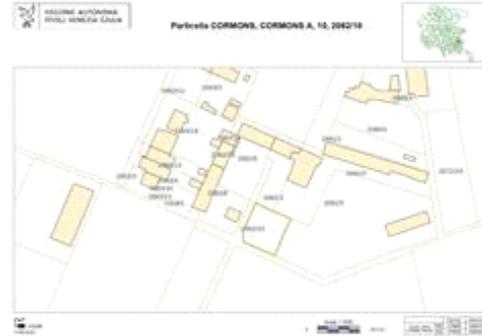
La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, la p.c. 2062/10 risulta lasciata a verde con alberature a medio - alto fusto.



Lo stesso Lotto risulta oggetto anche dell'Esecuzione Immobiliare numero 102/2019 + 75/2020 LOTTO 4 con lo stesso valore di vendita giudiziaria.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/10 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5075 c.t. 2°, qualita/classe cortile, superficie 505, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno p.c. 2062/10	505,00	x	100 %	= 505,00
Totale:	505,00			505,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 20,00 per superficie catastale del cortile, pertanto:

cortile mq. 505,00 x €/mq. 20,00 = €10.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 10.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 10.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture dell'immobile, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	505,00	0,00	10.100,00	10.100,00
				10.100,00 €	10.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile soggetto a pignoramento e alla dimensioni dello stesso, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2022

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A dep.agricolo parte sub 1 eretto sulla p.c. 2063/14 a CORMONS Località San Quirino 4, della superficie commerciale di **342,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormons, più precisamente sorge in Località San Quirino al civico n. 4.

Trattasi di un deposito destinato alle esigenze agricole con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno, il tutto realizzato in vecchia data e mantenuto in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nella presente Esecuzione Immobiliare è oggetto di pignoramento la sola p.c. 2063/14 e non le due p.c. 2062/14 e 2062/15 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulla p.c. 2063/14.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019 + 75/2020 LOTTO 5.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2063/14 gr. 2062/15 e 2062/14 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, partita 5075 c.t. 2°, categoria D/10, rendita 1.019,50 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n. 4, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** p.c. 2063/14 subalterno 1 graffata con p.c. 2062/15 e p.c. 2062/14 sezione B F.M. 10.

B abitazione del tipo economico a CORMONS Località San Quirino 4, della superficie commerciale di **84,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormons, più precisamente sorge in Località San Quirino al civico n. 4.

Trattasi di un'abitazione del tipo economico con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno, il tutto realizzato in vecchia data e mantenuto in un discreto - basso stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nella presente Esecuzione Immobiliare è oggetto di pignoramento la sola p.c. 2063/14 e non le due p.c. 2062/14 e 2062/15 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulla p.c. 2063/14.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019 + 75/2020 LOTTO 5.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2063/14 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, partita 5075 c.t. 2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n. 4, piano: seminterrato e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	426,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.907,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 24/04/2023 alla presenza dell'Esecutata, si è rilevato che l'immobile risulta occupato da altro soggetto senza alcun titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune, nessun soggetto risiede all'interno dell'immobile.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è presente alcun contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. 5075 del C.C. di Cormons

A prima parte:

1° corpo tavolare:

- p.c. 2052/1 seminativo (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2062/14 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2062/15 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)

2° corpo tavolare

- p.c. 2062/10 corte
- p.c. 2063/14 ente urbano

A seconda parte:

G.T. 532/1985 - Si trasportano dalla P.T. 2655 le seguenti iscrizioni:

G.T. 228/1957 - Si rende evidente il diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e quello di attingere acqua a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11 e 2063/1 a peso della p.c. 2083/4;

G.T. 501/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11, 2063/1 a peso della p.c. 2056/2.

G.T. 528/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11, 2063/1 a peso della p.c. 2056/3 e 2056/5.

G.T. 3/1959 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di qualsiasi specie: a) a favore della p.c. 2056/1 e 2063/1 e a peso della p.c. 2054/1 nel tratto a-b-c-d; b) a favore delle pp.cc. 2062/4, 2062/10, 2062/11 e 2063/1 a peso della p.c. 2054/1.

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere:

- a favore della p.c. 2062/10 e a peso della p.c. 2062/9; - cancellato; - a favore delle pp.cc. 2052/1 e 2063/1 e a peso della p.c. 2052/4; - a favore della p.c. 2052/1 e a peso della p.c. 2052/4; - a favore della p.c. 2052/1 e a peso della p.c. 2071/1; - a favore della p.c. 2052/1 e a peso della p.c. 2056/6.

G.T. 925/2002 - In base alla domanda si escorpora dal c.t. 1° le pp.cc. 2062/10 e 2063/1 e formazione del 2° c.t. della presente.

G.T. 2231/2013 - In base al foglio di notifica n. 20954/13 si rende: a) la soppressione della p.c. 2062/4 c.t. 1° nella nuova p.c. 2062/14 ente urbano; b) la soppressione della p.c. 2062/11 in c.t. 1° nella nuova p.c. 2062/15 ente urbano; c) c.t. 2° la soppressione della p.c. 2063/1 nella nuova p.c. 2063/14 ente urbano.

B proprietà:

G.T. 925/2002 - In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Not. Busilacchio, e domanda si intavola il diritto di proprietà del 1° e 2° c.t.

G.T. 936/2009 - In base al D.Lgs 42/2004 art. 10 c. 1, decreto del Direttore Regionale di data Trieste 12/03/2009 si intavola il vincolo di interesse culturale a peso delle pp.cc. 2062/4 2062/11 e 2062/10 cc.tt. 1° e 2° in favore del Ministero per i beni e le attività culturali.

C aggravii:

G.T. 532/1985 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1281/2004 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 564/2005 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1333/2006 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1360/2006 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1167/2007 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 107/2008 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 3/2014 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 29/2015 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1535/2018 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 2875/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1548/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 2075/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi €24.432,48 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati e Terreni, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in €0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di €200,00 per imposta ipotecaria e catastale; €25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; €71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; €55,00 per ogni voltura catastale terreni; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 564/2005 diritto di ipoteca €200.000,00 x 0,50% = €1.000,00

- G.T. 1333/2006 diritto di ipoteca €1.800.000,00 x 0,50% = €9.000,00

- G.T. 3/2014 diritto di ipoteca €800.000,00 x 0,50% = €4.000,00

- G.T. 29/2015 diritto di ipoteca €30.000,00 x 0,50% = €200,00

- G.T. 1535/2018 pignoramento €875.701,25 x 0,50% = €4.378,51

- G.T. 132/2020 pignoramento €900.000,00 x 0,50% = €4.500,00

- G.T. 2875/2020 pignoramento €25.732,56 x 0,50% = €200,00

- G.T. 1548/2022 pignoramento €604.164,55 x 0,50% = €302,83
- G.T. 2075/2022 diritto di ipoteca €140.029,24 x 0,50% = €700,15
- Diritti tavolari per domanda di intavolazione / cancellazione €25,00
- Voltura catastale fabbricati €71,00
- Voltura catastale terreni €55,00



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario.

G.T. 532/1985 - Si trasportano dalla P.T. 2655 le seguenti iscrizioni: posta 1. G.T. 3/1959 - In base all'assegno divisionale di data 18/12/1958 e vendita di data 18/12/1958 Rep. 21056 e 21057 Notaio Baissero e piano Geom. Benetti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi specie a peso della p.c. 2063/1 (ora 2063/14) nel tratto delimitato a favore delle pp.cc. 2052/3, 2052/1, 2052/4, 2063/1 e 2063/3. posta 2. G.T. 528/1960 - In base all'estratto di decreto n. 1103 di data Roma 13/08/1959 del Ministero Difesa Esercito - Direzione Generale del Genio Divisione Demanio - Sez. V° ed all'allegato elenco mod. 1 della Direzione Lavori Genio Militare della Regione Militare Nord - Est V° C.M.T. Ufficio Difesa - Udine si intavola il diritto di servitù militare a favore del Ministero Difesa Esercito a peso delle pp.cc. 2052/1, 2062/4 (ora 2062/14), 2062/10, 2062/11 (ora 2062/15), 2063/1 (ora 2063/14). posta 3. e in base al contratto di divisione e compravendita di data 08/05/1985 rep. 67410 Notaio Delfabro e piano tavolare n. 161/1984 Geom. De Marco si intavola il diritto di servitù: a) di passaggio a piedi, come da particolare n. 1) nel piano, lungo il tratto delimitato dalle lettere a-b-c-d a peso della p.c. 2062/4 (ora 2062/13 e 2062/14) e a favore della p.c. 2062/5; b) di sopraelevare la parte di fabbricato attualmente con copertura a terrazza esistente sulla p.c. 2062/5, e distanza dai confini inferiore a quella stabilita dal Piano Regolatore Generale di Cormons fino ad un'altezza di mt. 6,50 salvo necessarie autorizzazioni urbanistiche a peso delle pp.cc. 2063/1 (ora 2063/14) e 2062/4 (ora 2062/13 e 2062/14).

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1281/2004 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 248 di data 08/05/2001 Rep. n. 673/01 in atti sub G.T. / ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T. 1237/04, si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 1662/522 2052/1 nel tratto tra le lettere c-d (larghezza ml. 1).

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 107/2008 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/2005 di data 13/01/2005 Rep. n. 43/05 in atti sub G.T. / ed allegato piano di asservimento in atti sub G.T. 1720/07, si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2052/1 nei tratti tra le lettere p'-q' e u'-v'.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca legale.

G.T. 2075/2022 - Intavolato il diritto di ipoteca legale in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione Dir. Regionale FVG per l'importo di euro 140.029,24 pari al doppio del debito di euro



70.014,62 a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 799 di Brazzano.

ipoteca giudiziale.

G.T. 29/2015 - Intavolata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Carlo Del Torre per complessivi euro 30.000,00 di cui euro 12.943,05 di capitale, interessi come da titolo, a peso dei cc.tt. 1° e 2°.

ipoteca giudiziale.

G.T. 132/2020 - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale Scpa con sede in Cividale per euro 593.464,04 per capitale e quant'altro in P.T.Principale, a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 7789 di q.C.C.

ipoteca volontaria.

G.T. 1167/2007 - In base all'atto di modifica di contratto di finanziamento di data 25/09/2007 si annota, a margine del diritto di ipoteca G.T. 1333/2006 la variazione della durata di ammortamento del mutuo a decorrere dal 24/10/2007 scadenza 24/09/2037.

ipoteca volontaria.

G.T. 03/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P.T. Principale a peso del c.t. 1° e 2°. P.T. Principale 6141 di q.C.C.

ipoteca volontaria.

G.T. 1333/2006 - In base al mutuo di data 14/11/2006 Rep. 90.906 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi euro 1.800.000,00 di cui euro 910.000,00 di capitale e quota interessi al tasso del 5,59% annuo fisso e quant'altro in contratto a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova a peso dei cc.tt. 1° e 2°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.TT. 6141-1433-3667-7075-5085-7789-5078-6108-5082-7415-5080-5084 PTWeb 1142 di q.C.C. e 799 di Brazzano.

ipoteca volontaria.

G.T. 1360/2006 - In base a rilievo d'ufficio ed atti sub G.T. 1953/2003 e 1211/04 si annota la simultaneità dell'ipoteca sub G.T. 1953/2003 del c.t. 1° della P.T. 3667 di q.C.C.

ipoteca volontaria.

G.T. 564/2005 - In base al mutuo di data 28/04/2005 Rep. 89608 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca simultanea per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale interessi al tasso annuo del 3,70% variabile ex art. 5 e quant'altro in contratto che si intende qui integralmente trascritto, a favore della Banca Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova a peso dei cc.tt. 1° e 2°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.TT. 1433-3667-6141-6142-7075 di Cormons e 799 di Brazzano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

G.T. 1535/2018 - Si annota il pignoramento immobiliare debitamente notificato cron. 958, promosso dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." per la somma di €875.701,25 oltre ad accessori e spese come da titolo.

pignoramento.

G.T. 2875/2020 - In base all'atto di pignoramento immobiliare innanzi al Tribunale di Gorizia notificato Cron. 940 Uff. Giud. Tiziano Ciccaglione, si annota il pignoramento immobiliare promosso da Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana del Friuli Venezia Giulia Soc. Coop. sede Gorizia, per l'esazione del credito di euro 25732,56 oltre quanto previsto nel titolo a peso dei cc.tt. 1° e 2°.

pignoramento.

G.T. 1548/2022 Si annota, presso il c.t. 2° il pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia cron. 542 Uff. Giudiziario notificato in data 03/05/2022 promosso dalla Banca di Cividale S.p.A.. sede in Cividale del Friuli, per l'esazione del credito di euro 604.164,55.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominiale, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che sia per l'IMU che per la TASI risultano dei debiti da versare ma non sono quantificabili per il singolo immobile, così come si evince dalla documentazione rilasciata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso del bene immobiliare in seguito al contratto di compravendita.

Inoltre il bene risulta pignorato per intero in ragione della proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/09/2002), con atto stipulato il 24/09/2002 a firma di Notaio Busilacchio ai nn. 86795 e 86796 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Cormons è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie. Si segnala che il fabbricato è stato costruito in vecchia data e che è stato possibile reperire solo la pratica di ristrutturazione.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, all'interno dell'immobile non sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti, ad eccezione di una parziale demolizione di un tramezzo interno non portante tra cucina e soggiorno, nonché la chiusura di una delle due finestre sul lato della cucina.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **73/004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e di sistemazione di casa di abitazione rurale, rilasciata il 27/02/1973, agibilità del 29/10/1975.
Lavori eseguiti sul fabbricato eretto sulla p.c. 2063/14 subalterno 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 28 - Zone di preminente

interesse agricolo E5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione del bene, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Si segnala che nella presente Esecuzione Immobiliare è oggetto di pignoramento la sola p.c. 2063/14 e non le due p.c. 2062/14 e 2062/15 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulla p.c. 2063/14. Si consiglia però la vendita abbinata con la restante realtà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale demolizione del tramezzo interno non portante tra cucina e soggiorno, chiusura di una delle due finestre della cucina, individuate invece sul progetto di ristrutturazione. In base alla normativa vigente L.R. 19/2009 s.m.i. sarà necessario presentare nuova pratica edilizia con conseguente pagamento della sanzione per interventi eseguiti in assenza del titolo edilizio. Infine si dovrà aggiornare la planimetria catastale. Si segnala che il subalterno 1 della p.c. 2063/14 risulta realizzato in vecchia data e quindi il Comune non ha rilasciato alcuna pratica edilizia per tali immobili, pertanto risulterà necessario richiedere nuovo certificato di agibilità completo della documentazione necessaria in base alla normativa vigente al momento della richiesta. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORMONS LOCALITÀ SAN QUIRINO 4

**DEP.AGRICOLO PARTE SUB 1 ERETTO SULLA P.C.
2063/14**

DI CUI AL PUNTO A

dep.agricolo parte sub 1 eretto sulla p.c. 2063/14 a CORMONS Località San Quirino 4, della superficie commerciale di **342,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormons, più precisamente sorge in Località San Quirino al civico n. 4.

Trattasi di un deposito destinato alle esigenze agricole con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno, il tutto realizzato in vecchia data e mantenuto in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nella presente Esecuzione Immobiliare è oggetto di pignoramento la sola p.c. 2063/14 e non le due p.c. 2062/14 e 2062/15 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulla p.c. 2063/14.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019 + 75/2020 LOTTO 5.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2063/14 gr. 2062/15 e 2062/14 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, partita 5075 c.t. 2°, categoria D/10, rendita 1.019,50 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n. 4, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c. 2063/14 subalterno 1 graffata con p.c. 2062/15 e p.c. 2062/14 sezione B F.M. 10.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormons, più precisamente sorge in Località San Quirino al civico n. 4.

Trattasi di un deposito destinato alle esigenze agricole con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno, il tutto realizzato in vecchia data e mantenuto in un basso stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla corte di pertinenza.

Il subalterno 1 della p.c. 2063/14 si compone di due fabbricati destinati interamente a deposito. Nello specifico il corpo di fabbrica principale si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati con delle scale interne con superficie utile di mq. 105,50 ed altezza utile di ml. 2,40/ ml. 3,15 per il piano terra, mq.

85,95 per il primo piano con altezza utile di ml. 2,75/2,80/2,50 e mq. 78,85 per il secondo piano con altezza media di ml. 3,35/2,62; il corpo di fabbrica secondario, invece, si sviluppa su un solo livello ed è composto da un unico locale di deposito - tettoia di mq. 23,40 ed altezza media di ml. 2,75, adossato ad altro fabbricato realizzato all'interno della corte di pertinenza. Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali planimetrie catastali.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono:

Strutture principali: fondazioni e travi in cemento parzialmente armato. Murature perimetrali in pietra e mattoni misti. Solai di piano in legno. Solaio di copertura in legno. Copertura del tetto a falde con manto di copertura in tegole curve simil coppo. Copertura del tetto in lamiera per il deposito - tettoia. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione, parzialmente presenti. Grondaie e doccioni in lamiera Scale interne in legno. Divisori interni in pietra e mattoni misti. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione. Pitturazioni per lo più inesistenti. Pavimentazione interna in mattoni al piano terra e tavole di legno per gli altri piani. Finestre e porte in legno e ferro. Scuretti in legno. Porte interne in legno. Impianti inesistenti. Corte di pertinenza destinata a spazio di manovra e deposito di attrezzatura varia inerente l'attività agricola, lasciata a ghiaio.

Non è stato possibile reperire l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 700,00 + C.N.G. (o altra categoria) + I.V.A.

L'immobile risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
deposito agricolo p.c. 2063/14 piano terra e primo piano	191,45	x	100 %	=	191,45
deposito agricolo p.c. 2063/14 piano secondo	78,85	x	50 %	=	39,42
deposito - tettoia	23,40	x	25 %	=	5,85
corte p.c. 2063/14	1.060,00	x	10 %	=	106,00
Totale:	1.353,70				342,73



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 300,00 per superficie destinata al deposito agricolo, €/mq. 150,00 per superficie destinata al deposito agricolo al secondo piano, €/mq. 75,00 per superficie destinata al deposito agricolo -tettoia ed €/mq. 10,00 per la superficie destinata a corte, pertanto:

deposito agricolo piano terra e primo mq. 191,45 x €/mq. 300,00 = €57.435,00

deposito agricolo piano secondo mq. 78,85 x €/mq. 150,00 = €11.827,50

deposito agricolo - tettoia mq. 23,40 x €/mq. 75,00 = €1.775,00

corte mq. 1.060,00 x €/mq. 10,00 = €10.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **81.637,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.637,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.637,50**

BENI IN CORMONS LOCALITÀ SAN QUIRINO 4

ABITAZIONE DEL TIPO ECONOMICO

DI CUI AL PUNTO B

abitazione del tipo economico a CORMONS Località San Quirino 4, della superficie commerciale di **84,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormons, più precisamente sorge in Località San Quirino al civico n. 4.

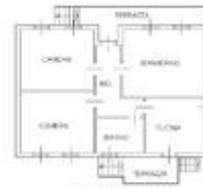
Trattasi di un'abitazione del tipo economico con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno, il tutto realizzato in vecchia data e mantenuto in un discreto - basso stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala che nella presente Esecuzione Immobiliare è oggetto di pignoramento la sola p.c. 2063/14 e non le due p.c. 2062/14 e 2062/15 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulla p.c. 2063/14.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 102/2019 + 75/2020 LOTTO 5.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2063/14 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, partita 5075 c.t. 2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n. 4, piano: seminterrato e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

PIANO RIANZATO
H=2.80mlPIANO SEMINTERRATO
H=2.15ml

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormons, più precisamente sorge in Località San Quirino al civico n. 4.

Trattasi di un abitazione del tipo economico con annessa corte di pertinenza comune con altro subalterno, il tutto realizzato in vecchia data e mantenuto in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla corte di pertinenza, area comune con altro subalterno.

Il subalterno 2 della p.c. 2063/14 si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato al piano rialzato e composto da un ingresso di mq. 7,95 una cucina di mq. 11,70 un soggiorno di mq. 19,85 due camere di mq. 16,25 e mq. 16,45 un bagno di mq. 6,00 il tutto avente un'altezza di ml. 2,80. Sono presenti due terrazze, una sul fronte di mq. 10,45 e una sul retro di mq. 5,20 con accesso alla cucina, inoltre è presente una centrale termica al piano seminterrato di mq. 2,35 con altezza di ml. 2,15. Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali planimetrie catastali e progetto di ristrutturazione.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono:

Strutture principali: fondazioni e travi in cemento armato. Murature perimetrali in laterocemento. Solai di piano in laterocemento. Solaio di copertura in laterocemento. Copertura del tetto a falde con manto di copertura in tegole curve simil coppo. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Grondaie e doccioni in lamiera. Scale esterne di accesso alle terrazze in cemento. Divisori interni in cotto. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione. Pitturazioni interne in tempera di varie tonalità. Pavimentazione interna in maiolicato e legno nelle camere. Pavimentazione esterna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

delle terrazze in maiolicato per esterno. Rivestimenti interni delle pareti del bagno e parte delle pareti della cucina in maiolicato. Finestre e porte finestre in legno. Scuretti in legno. Porta d'ingresso in legno, in parte vetrate. Porte interne in legno, qualcuna in parte vetrate. Sanitari in ceramica, il bagno è dotato di lavandino, bidet, water e vasca. Il riscaldamento al momento avviene attraverso delle stufe a legna / pellet, anche se all'interno dell'alloggio ci sono i radiatori posti a muro. L'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler a corrente installata dall'occupante. L'impianto elettrico è presumibilmente del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario: il fabbricato presumibilmente non è allacciato alla rete idrica comunale e quindi dotato di fossa statica. Altri impianti presenti nell'alloggio: nessuno. Le recinzioni risultano presenti solo sul fronte strada ponderale, realizzata in muretti con pannelli prefabbricati in cemento.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in €700,00 + C.N.G. (o altra categoria) + I.V.A.

L'abitazione risulta essere in un discreto - basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale -economico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
abitazione p.c. 2063/14 subalterno 2	78,20	x	100 %	=	78,20	
terrazze p.c. 2063/14 subalterno 2	15,65	x	30 %	=	4,70	
c.t. p.c. 2063/14 subalterno 2	2,35	x	50 %	=	1,18	
Totale:	96,20				84,07	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 650,00 per superficie destinata ad abitazione, €/mq. 195,00 per superficie destinata a terrazze ed €/mq. 165,00 per superficie destinata a centrale termica, pertanto:

abitazione mq. 78,20 x €/mq. 650,00 = €50.830,00

terrazze mq. 15,65 x €/mq. 195,00 = €3.051,75

c.t.mq. 2,35 x €/mq. 165,00 = €387,75

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.269,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.269,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.269,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture dell'immobile, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradišca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	dep.agricolo parte sub 1 eretto sulla p.c. 2063/14	342,73	0,00	81.637,50	81.637,50
B	abitazione del tipo economico	84,07	0,00	54.269,50	54.269,50
				135.907,00 €	135.907,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile soggetto a pignoramento e alla dimensioni dello stesso, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.907,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.090,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2022

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **40.701,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricolo adibito in parte a vigneto ed in parte a seminativo, come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2076/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789 c.t. 2°, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 6720, reddito agrario 55,53 € reddito dominicale 76,35 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 2072/18 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789 c.t. 2°, porzione A, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 6100, reddito agrario 50,41 € reddito dominicale 69,31 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 2072/18 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789 c.t. 2°, porzione B, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 27881, reddito agrario 86,40 € reddito dominicale 72,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40.701,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.824,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 190.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 21/04/2023 alla presenza dell'Esecutata, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per lo più lasciati a seminativo e vigneto, il tutto gestito direttamente dalla proprietà.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è presente alcun contratto di locazione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. 7789 del C.C. di Cormons

A prima parte:

1° corpo tavolare:

- p.c. 2050/4 seminativo (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2052/5 seminativo (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2076/17 seminativo (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2076/18 acqua (non oggetto della presente esecuzione)
- p.c. 2076/19 strada (non oggetto della presente esecuzione)

2° corpo tavolare

- p.c. 2076/1 seminativo
- p.c. 2076/18 seminativo

A seconda parte:

G.T. 1727/2003 - Si riporta dalla P.T. 6140 di q.C.C. la seguente iscrizione:

G.T. 532/1985 - Si rende evidente il diritto di servitù di di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere: a) a favore della p.c. 2052/5 ed a peso della p.c. 2052/4; b) a favore della p.c. 2050/4 ed a peso della p.c. 2071/1; c) a favore delle pp.cc. 2050/4 e 2052/5 ed a peso della p.c. 2071/3.

G.T. 712/2014 - Si rende evidente che la servitù G.T. 532/1985 viene esercitata anche a favore della p.c. 2072/18; Si rende evidente che la servitù G.T. 532/1985 viene esercitata anche a favore della p.c. 2072/18 ed a peso della p.c. 2072/15.

B proprietà:

G.T. 1727/2003 - In base alla compravendita di data 18/11/2003 rep. 88.091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

G.T. 712/2014 - Sulla base dell'atto di vendita di data 10/04/2014 Rep. 3414/2356 Notaio Bergamini, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 2°.

C aggravati:

G.T. 1727/2003 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1333/2006 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 115/2008 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 171/2008 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1212/2009 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 3/2014 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 712/2014 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 29/2015 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 2525/2019 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1548/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 2075/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.



* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi €25.261,49 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati e Terreni, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in €0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di €200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; €55,00 per ogni voltura catastale terreni; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 1333/2006 diritto di ipoteca €1.800.000,00 x 0,50% = €9.000,00
- G.T. 3/2014 diritto di ipoteca €800.000,00 x 0,50% = €4.000,00
- G.T. 712/2014 diritto di ipoteca €420.000,00 x 0,50% = €2.100,00
- G.T. 29/2015 diritto di ipoteca €30.000,00 x 0,50% = €200,00
- G.T. 2525/2019 pignoramento €875.701,25 x 0,50% = €4.378,51
- G.T. 132/2020 pignoramento €900.000,00 x 0,50% = €4.500,00
- G.T. 1548/2022 pignoramento €604.164,55 x 0,50% = €302,83
- G.T. 2075/2022 diritto di ipoteca €140.029,24 x 0,50% = €700,15
- Diritti tavolari per domanda di intavolazione / cancellazione €25,00
- Voltura catastale terreni €55,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario.

G.T. 1727/2003 - Si trasportano dalla P.T. 6140 di q.C.C. le seguenti iscrizioni: G.T. 528/1960 - In base all'estratto di decreto n. 1103 di data Roma 13/08/1959 del Ministero Difesa Esercito, si intavola il diritto di servitù militare a favore del Ministero Difesa Esercito a peso delle pp.cc. 2052/5, 2050/4, 2076/17, 2076/18 e 2076/19. G.T. 183/1972 - In base alla convenzione di data 23/10/1970 e 03/03/1972 Rep. 12206 e 15292 Notaio Delfabro e procura sub G.T. 298/71 ed allegata planimetria, si intavola il diritto di servitù di elettrodotto e di infliggere sostegni a peso della p.c. 2050/4 ed a favore della p.c. 599/8.

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 115/2008 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/05 di data 13/01/2005 Rep. 43/05 in atti sub G.T. 1358/07 ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T. 1720/07 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2050/4 nel tratto fra le lettere 8'-b" (larghezza ml. 0,50).

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 171/2008 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/05 di data 13/01/2005 Rep. 43/05 in atti sub G.T. 1398/07 ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T. 1720/07 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2076/17 nel tratto fra le lettere h-m (larghezza ml. 1,00).

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1212/2009 - In base al decreto n. 1/ESP. di data 06/10/2009 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura Isontina ed al piano di asservimento entrambi in atti sub G.T. 1185/09 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2050/4 nei tratti a-b-c/b-e per la larghezza di ml. 1,00.

servitù: passaggio volontario.

G.T. 712/2014 - Per trasporto si intavola il diritto di servitù di cui G.T. 528/1960 a peso delle pp.cc. 2076/1 e 2072/18; di cui G.T. 183/1972 a peso della p.c. 2072/18. Si trasporta dalla P.T. 5077 di q.C.C. le seguenti iscrizioni: G.T. 162/2008 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/05 di data 13/01/2005 Rep. 43/05 in atti sub G.T. 1358/07 ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T. 1720/07 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2076/1 nel tratto fra le lettere g-h ed a peso della p.c. 2072/18 nel tratto fra le lettere l-m/q-r (larghezza ml. 1,00 per entrambe le pp.cc.) e si esegue la seguente iscrizione: sulla base del contratto di mutuo di data 10/04/2014 Rep. 3415/2357 Notaio Bergamini, si intavola il diritto di ipoteca a favore di "Banca Popolare dell'Alto Adige, soc. coop. per azioni "SUDTIROLER VOLKSBANK genossenschaft ouf aktien" con sede in Bolzano per la somma complessiva di euro 420.000,00 di cui euro 210.000,00 di capitale al tasso di interesse come specificato all'art. 2 del contratto a peso del c.t.

2°.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria.

G.T. 03/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P.T. Principale a peso del c.t. 1° e 2°. P.T. Principale 6141 di q.C.C.

ipoteca giudiziale.

G.T. 29/2015 - Intavolata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Carlo Del Torre per complessivi euro 30.000,00 di cui euro 12.943,05 di capitale, interessi come da titolo, a peso dei cc.tt. 1° e 2°.

ipoteca giudiziale.

G.T. 132/2020 - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale Scpa con sede in Cividale per euro 593.464,04 per capitale e quant'altro in P.T.Principale, a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 7789 di q.C.C.

ipoteca legale.

G.T. 2075/2022 - Intavolato il diritto di ipoteca legale in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione Dir. Regionale FVG per l'importo di euro 140.029,24 pari al doppio del debito di euro 70.014,62 a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 799 di Brazzano.

ipoteca volontaria.

G.T. 1333/2006 - In base al mutuo di data 14/11/2006 Rep. 90906 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi euro 1.800.000,00 di cui euro 910.000,00 di capitale e quota interessi al tasso del 5,59% annuo fisso e quant'altro in contratto a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova a peso dei cc.tt. 1° e 2°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.TT. 6141-1433-3667-7075-5085-7789-5078-6108-5082-7415-5080-5084 PTWeb 1142 di q.C.C. e 799 di Brazzano.

ipoteca legale.

G.T. 2075/2022 - Intavolato il diritto di ipoteca legale in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione Dir. Regionale FVG per l'importo di euro 140.029,24 pari al doppio del debito di euro 70.014,62 a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 799 di Brazzano.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

G.T. 1548/2022 Si annota, presso il c.t. 2° il pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia cron. 542 Uff. Giudiziario notificato in data 03/05/2022 promosso dalla Banca di Cividale S.p.A.. sede in Cividale del Friuli, per l'esazione del credito di euro 604.164,55.

pignoramento.

G.T. 2525/2019 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare eseguito e notificato Cron. 1240, promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non trattandosi di un contesto condominiale non risulta nominato alcun amministratore condominiale e nessun riparto di spese.

In seguito alla richiesta al Comune di Cormons per la verifica delle imposte da versare, nulla è dovuto per questa realtà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso del bene immobiliare in seguito al contratto di compravendita.

Inoltre il bene risulta pignorato per intero in ragione della proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/11/2003), con atto stipulato il 18/11/2003 a firma di Notaio Busilacchio ai nn. 88091 di repertorio.

Riferito al solo c.t. 1°

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/04/2014), con atto stipulato il 10/04/2014 a firma di Notaio Bergamini ai nn. 3414/2356 di repertorio.

Riferito al solo c.t. 2°

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreno, non esistono pratiche edilizie

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona p.c. 2072/18 : Art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5, p.c. 2076/1: Art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5, Art. 44 con Zone delle singole evidenze naturali e Art. 56 porzione entro i Limiti di inedificabilità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione del bene, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORMONS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **40.701,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricolo adibito in parte a vigneto ed in parte a seminativo, come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderal non asfaltata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2076/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789 c.t. 2°, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 6720, reddito agrario 55,53 € reddito dominicale 76,35 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 2072/18 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789 c.t. 2°, porzione A, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 6100, reddito agrario 50,41 € reddito dominicale 69,31 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 2072/18 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789 c.t. 2°, porzione B, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 27881, reddito agrario 86,40 € reddito dominicale 72,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***



ASTE GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno p.c. 2076/1	6.720,00	x	100 %	=	6.720,00
terreno p.c. 2072/18 porzione A	6.100,00	x	100 %	=	6.100,00
terreno p.c. 2072/18 porzione B	27.881,00	x	100 %	=	27.881,00
Totale:	40.701,00				40.701,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 8,50 per la superficie catastale dei vigneti ed €/mq. 2,90 per la superficie catastale dei seminativi, pertanto:

vigneti mq. 12.820,00 x €/mq. 8,50 = €108.970,00

seminativi mq. 27.881,00 x €/mq. 2,90 = €80.854,90

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	189.824,90
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 189.824,90
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 189.824,90
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture dell'immobile, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 32 di 47

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	40.701,00	0,00	189.824,90	189.824,90
				189.824,90 €	189.824,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile soggetto a pignoramento e alla dimensioni dello stesso, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 189.824,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 190.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2022

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno adibito a cortile, come riportato in visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà risulta delimitata sul fronte da un cancello in ferro, sul lato sinistro la recinzione è formata da muretto e sovrastante rete metallica, gli altri due restanti lati invece non presentano alcuna recinzione. L'accesso alla proprietà è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2056/1 di comproprietà dell'Esecutata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, la p.c. 2062/9 risulta dedicata al passaggio, infatti le pp.cc. 2062/9 e 2062/6 sono le uniche proprietà che permettono l'accesso alla p.c. 2062/5, anche quest'ultima oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 Lotto 2.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5080 c.t. 1°, qualita/classe cortile, superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno adibito a cortile, come riportato in visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà risulta delimitata sul fronte da un cancello in ferro, sul lato sinistro la recinzione è formata da muretto e sovrastante rete metallica, gli altri due restanti lati invece non presentano alcuna recinzione. L'accesso alla proprietà è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2062/9 di comproprietà dell'Esecutata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, la p.c. 2062/6 risulta dedicata al passaggio, infatti le pp.cc. 2062/9 e 2062/6 sono le uniche proprietà che permettono l'accesso alla p.c. 2062/5, anche quest'ultima oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 Lotto 2. In ragione di ciò si consiglia la vendita abbinata.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/6 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5081 c.t. 1°, qualita/classe cortile, superficie 110, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C strade fondiario a CORMONS, della superficie commerciale di **4.347,00** mq per la quota di 18/882 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo adibito interamente a strada fondiario come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2056/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7415 c.t. 1°, qualita/classe strade fondiario, superficie 4347, intestato a *** DATO OSCURATO *** in visura catastale l'intestazione è errata



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.512,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.450,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.500,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 21/04/2023 alla presenza dell'Esecutata, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono adibiti a strada.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è presente alcun contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. 5080 del C.C. di Cormons

A prima parte:

1° corpo tavolare:

- p.c. 2062/9 corte

A seconda parte:

G.T. 532/1985 - Si trasportano dalla P.T. 2655 le seguenti iscrizioni:

G.T. 228/1957 - Si rende evidente il diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e quello di attingere acqua a favore della p.c. 2062/9 a peso della p.c. 2083/4;

G.T. 501/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore della p.c. 2062/9 a peso della p.c. 2056/2.

G.T. 528/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore della p.c. 2062/9 a peso della p.c. 2056/3 e 2056/5.

G.T. 3/1959 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di qualsiasi specie a favore della p.c. 2062/9 a peso della p.c. 2054/1.

B proprietà:



G.T. 1063/2002 - In base al contratto di compravendita di data 08/11/2002 Rep. 86960 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà per 2/8 p.i. del c.t. 1°.

C aggravati:

G.T. 532/1985 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1548/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

P.T. 5081 del C.C. di Cormons

A prima parte:

1° corpo tavolare:

- p.c. 2062/6 corte

A seconda parte:

G.T. 532/1985 - Si trasportano dalla P.T. 2655 le seguenti iscrizioni:

G.T. 228/1957 - Si rende evidente il diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e quello di attingere acqua a favore della p.c. 2062/6 a peso della p.c. 2083/4;

G.T. 501/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore della p.c. 2062/6a peso della p.c. 2056/2.

G.T. 528/1958 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici a favore della p.c. 2062/6 a peso della p.c. 2056/3 e 2056/5.

G.T. 3/1959 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di qualsiasi specie a favore della p.c. 2062/6 a peso della p.c. 2054/1.

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a favore della p.c. 2062/6 ed a peso della p.c. 2062/9.

B proprietà:

G.T. 1063/2002 - In base al contratto di compravendita di data 08/11/2002 Rep. 86960 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà per 2/4 p.i. del c.t. 1°.

C aggravati:

G.T. 532/1985 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 1548/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

P.T. 7415 del C.C. di Cormons

A prima parte:

1° corpo tavolare:

- p.c. 2056/1 strada

A seconda parte:

G.T. 964/1999 Si trasporta dalla P.T. 5079 la seguente iscrizione:

G.T. 344/1959 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con veicoli ed animali a favore della p.c. 2056/1 ed a peso della p.c. 2076/7 nel tratto "a-b-c-d".

B proprietà:

G.T. 1063/2002 - In base al contratto di compravendita di data 08/11/2002 Rep. 86960 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà per 18/882 p.i. del c.t. 1°.

C aggravati:

G.T. 3/1959 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 344/1959 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 528/1960 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.
 G.T. 183/1972 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.
 G.T. 283/1971 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.
 G.T. 532/1985 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.
 G.T. 170/2008- attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.
 G.T. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 1548/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.
 G.T. 2075/2022 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 7.600,82 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati e Terreni, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in €0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di €200,00 per imposta ipotecaria e catastale; €25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; €55,00 per ogni voltura catastale terreni; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 132/2020 pignoramento €900.000,00 x 0,50% = €4.500,00
- G.T. 1548/2022 pignoramento €604.164,55 x 0,50% = €3020,83
- G.T. 2075/2022 pignoramento €140.029,24 x 0,50% = €700,15
- Diritti tavolari per domanda di intavolazione / cancellazione €25,00
- Voltura catastale terreni €55,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario.

G.T. 532/1985 - Si trasporta dalla P.T. 2655 la seguente iscrizione: G.T. 528/1960 - In base all'estratto di decreto n. 1103 di data Roma 13/08/1959 del Ministero di Difesa Esercito - Direzione Generale del Genio Divisione Demanio Sez. V^o ed allegato elenco mod. 1 della Direzione Lavori Genio Militare della Regione Militare Nord-Est V^o C.M.T. Ufficio Difesa - Udine, si intavola il diritto di servitù militare a favore del Ministero Difesa Esercito, a peso della p.c. 2062/9, 2062/6 e 2056/1. E in base al contratto di divisione e compravendita di data 08/05/1985 Rep. 67410 Notaio Delfabro e piano tavolare 161/84 Geom. De Marco si intavola il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a peso della p.c. 2062/9 e a favore delle pp.cc. 2062/8, 2062/6 e 2062/10.

servitù: passaggio volontario.

G.T. 964/1999 - Si trasporta dalla P.T. 5079 la seguente iscrizione: G.T. 3/1959 - In base all'assegno divisionale di data 18/12/1958 Rep. 21056 Notaio Baissero e compravendita di data 18/12/1958 Rep. 21057 Notaio Baissero e piano Geom. Benetti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi con animali, carri e veicoli di qualsiasi specie a peso della p.c. 2056/1 a favore della pp.cc. 2054/1 e 2063/4 nel tratto tra le vie Busach - Villanova ed il palazzo sulla p.c. 2062/1.

servitù: passaggio volontario.

G.T. 344/1959 - In base al contratto di compravendita di data 13/08/1958 Rep. 12053 Notaio Staffuzza e piano Geom. Benetti e compravendita di data 25/08/1959 Rep. 12085 Notaio Staffuzza, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con veicoli ed animali a peso della p.c. 2056/1 ed a favore della p.c. 2076/7.

servitù: elettrodotto coattivo.

G.T. 183/1972 - In base alla convenzione di data 23/10/1970 Rep. 12206 e 03/03/1972 Rep. 15292 Notaio Delfabro, procura speciale sub G.N. 298/71, allegata planimetria, si intavola il diritto di servitù

di elettrodotto e di inggerrere sostegni a peso della p.c. 2056/1 e a favore della p.c. 599/8.

servitù: elettrodotto coattivo.

G.T. 283/1971 - In base alla convenzione di data 06/05/1970 Rep. 3970 Notaio Semi e di data 23/10/1970 Rep. 12205 Notaio Delfabro, procura speciale anzi generale di data 23/10/1970 Rep. 12203 Notaio Delfabro, allegata planimetria, si intavola il diritto di servitù di elettrodotto attraverso la striscia larga ml. 21,00 in giallo, e a peso della p.c. 2056/1 a favore della p.c. 1123/1 di Piedimonte del Calvario.

servitù: passaggio volontario.

G.T. 532/1985 - In base al contratto di divisione e compravendita di data 08/05/1985 Rep. 67410 Notaio Delfabro e piano 161/84 Geom. De Marco, si intavola il diritto di servitù di sporto di linda di ml. 1,00 più grondaia, per una lunghezza di ml. 14,00 circa, per la copertura del fabbricato attualmente senza copertura, a peso della p.c. 2056/1 e a favore della p.c. 2062/8.

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 170/2008 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/05 di data 13/01/2005 Rep. 43/05 in atti sub G.T. 1398/07 ed allegato piano di asservimento in atti sub G.T. 1720/07 si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico" ed a peso della p.c. 2056/1 nel tratto tra le lettere a-b-c-d (pozz. 2x2) /i-l/p-q (largh. ml. 1).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**.

G.T. 132/2020 - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale Scpa con sede in Cividale per euro 593.464,04 per capitale e quant'altro in P.T.Principale, a peso dei cc.tt. 1° e 2°. P.T. Principale 7789 di q.C.C.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

G.T. 1548/2022 Si annota, presso il c.t. 2° il pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia cron. 542 Uff. Giudiziario notificato in data 03/05/2022 promosso dalla Banca di Cividale S.p.A.. sede in Cividale del Friuli, per l'esazione del credito di euro 604.164,55.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non trattandosi di un contesto condominiale non risulta nominato alcun amministratore condominiale e nessun riparto di spese.

In seguito alla richiesta al Comune di Cormons per la verifica delle imposte da versare, nulla è dovuto per questa realtà.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutata risulta legittimamente autorizzato al possesso del bene immobiliare in seguito al contratto di compravendita.

Inoltre il bene risulta pignorato per la relativa quota di proprietà dell'Esecutata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 08/11/2002), con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Notaio Busilacchio ai nn. 86960 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreno, non esistono pratiche edilizie

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona p.c.2062/9 e 2062/6:Art.28-Zone di preminente interesse agricolo E5;p.c.2056/1:Art.28-Zone di preminente interesse agricolo E5,Art.56 porzione in Strade esistenti, con porzione entro i Limiti di inedificabilità,Art.72 con Elementi lineari ...

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione del bene, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CORMONS



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno adibito a cortile, come riportato in visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà risulta delimitata sul fronte da un cancello in ferro, sul lato sinistro la recinzione è formata da muretto e sovrastante rete metallica, gli altri due restanti lati invece non presentano alcuna recinzione. L'accesso alla proprietà è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2056/1 di comproprietà dell'Esecutata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, la p.c. 2062/9 risulta dedicata al passaggio, infatti le pp.cc. 2062/9 e 2062/6 sono le uniche proprietà che permettono l'accesso alla p.c. 2062/5, anche quest'ultima oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 Lotto 2.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5080 c.t. 1°, qualita/classe cortile, superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 40 di 47

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno p.c. 2062/9	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 35,00 per superficie catastale del cortile, pertanto:

cortile mq. 55,00 x €/mq. 35,00 = €1.925,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.925,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.925,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 481,25

BENI IN CORMONS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno adibito a cortile, come riportato in visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà risulta delimitata sul fronte da un cancello in ferro, sul lato sinistro la recinzione è formata da muretto e sovrastante rete metallica, gli altri due restanti lati invece non presentano alcuna recinzione. L'accesso alla proprietà è possibile attraverso la limitrofa p.c. 2062/9 di comproprietà dell'Esecutata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante, la p.c. 2062/6 risulta dedicata al passaggio, infatti le pp.cc. 2062/9 e 2062/6 sono le uniche proprietà che permettono l'accesso alla p.c. 2062/5, anche quest'ultima oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 Lotto 2. In ragione di ciò si consiglia la vendita abbinata.

Si consiglia la vendita abbinata con le realtà riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/6 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5081 c.t. 1°, qualita/classe cortile, superficie 110, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cortile p.c. 2062/6	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 35,00 per superficie catastale del cortile, pertanto:

cortile mq. 110,00 x €/mq. 35,00 = €3.850,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.850,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.850,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.925,00
---	-------------------

BENI IN CORMONS

STRADE FONDIARIO

DI CUI AL PUNTO C

strade fondiario a CORMONS, della superficie commerciale di **4.347,00** mq per la quota di 18/882 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo adibito interamente a strada fondiario come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà non risulta delimitata da alcuna recinzione ed è accessibile attraverso una strada agricola poderale non asfaltata.

La morfologia del terreno è del tipo pianeggiante

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2056/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7415 c.t. 1°, qualità/classe strade fondiario, superficie 4347, intestato a *** DATO OSCURATO *** in visura catastale l'intestazione è errata



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
strade fondiario p.c. 2056/1	4.347,00	x	100 %	4.347,00
Totale:	4.347,00			4.347,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare - FIAIP" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €/mq. 0,50 per superficie catastale della strada fondiaria, pertanto:

strada fondiaria mq. 4.347,00 x €/mq. 0,50 = €2.173,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.173,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.173,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture dell'immobile, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	55,00	0,00	1.925,00	481,25
B	terreno agricolo	110,00	0,00	3.850,00	1.925,00
C	strade fondiario	4.347,00	0,00	2.173,50	44,36
				7.948,50 €	2.450,61 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile soggetto a pignoramento e alla dimensioni dello stesso, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.450,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.500,00**

data 20/05/2023

il tecnico incaricato
Geom. David Buiatti

