



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 102/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina Ponzin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribù Office 6



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

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CORMONS, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **9.387,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente a vigneto come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, frazione di Brazzano località Giassico.

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 4 particella 777 (catasto terreni), sezione urbana C, partita 799 c.t. 1°, qualita/classe vigneti classe 3, superficie 9387, reddito agrario 82,42 € reddito dominicale 116,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
nonostante il frazionamento di cui il G.T. 1951/2003 la situazione cartografica non risulta aggiornata e di conseguenza nemmeno la superficie catastale che da frazionamento risulta pari a mq. 9.023,00.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.387,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.289,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2023</b>

### 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 16/12/2021 alla presenza di un delegato nominato dal proprietario esecutato, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono per lo più piantumati a vigneto e gestiti direttamente dall'Esecutato e/o dalla sua Ditta individuale. Trattandosi di terreni agricoli, nessun soggetto possiede la residenza su di essi, inoltre al momento da parte dell'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato prodotto e rilasciato 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. 799 del C.C. di Brazzano**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 777 arativo - vigna

*A seconda parte:*

G.T. 1951/2003 - In base alla permuta dd. 19/03/2003 Rep. 87457 Notaio Busilacchio ed il piano tipo 42071/2002 si fraziona la p.c. 777 nella frazione "a" e "b" escorporando la frazion B incorporandola nella p.c. 776.

*B proprietà:*

G.T. 3407/1996 - In base al contratto di compravendita dd. 19/06/1996 Rep. 78157 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*C aggravati:*

G.T. 3407/1996 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 564/2005 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1420/2007 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 3/2014 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 24.826,16 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravati, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione 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. 1953/2003 diritto di ipoteca €193.500,00 x 0,50% = €967,50
- 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. 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. 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: bonifica.

G.T. 3047/1996 - In base all'estratto di decreto n. 1103 dd. 13/08/1959 si intavola il diritto di servitù militare a favore del Ministero Difesa Esercito.

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1420/2007 - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 23/05 dd. 13/01/2005 Rep. n. 43 in atti sub G.T. / ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T. 1398/07 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. 777 per la larghezza di ml. 1 nel tratto fra le lettere g-r-m'

##### *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. 1953/2003 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 129.000,00 di capitale e quant'altro in P.Principale, a favore del Credito Cooperativo - Cassa Rurale ed Artigiana di Lucinico - Farra e Capriva scarl con sede in Gorizia - Lucinico ed a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 564/2005 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 100.000,00 di capitale e quant'altro in P. Principale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova, a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 1333/2006 - Intavolata ipoteca per euro 910.000,00 per capitale e quant'altro in P. Principale a peso del c.t. 1° in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 3/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P. Principale a peso del c.t. 1°. P. Principale 6141 Cormons.

**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 del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons.

**ipoteca giudiziale.**

G.T. 132/2020 - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale sepa, con sede in Cividale, per euro 593.464,04 di capitale, a peso del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons

**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. 2525/2019 - Si annota, presso il c.t. 1° il pignoramento immobiliare eseguito e notificato Cron. 1240, promosso da 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non risulta presente alcun amministratore condominiale e nessun riparto di spese.	

## **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 19/06/1996)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattandosi di terreni agricoli, 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. 27 - Zone di interesse agricolo-paesaggistico in ambito fluviale E4.2

## 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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nonostante il frazionamento di cui il G.T. 1951/2003 la situazione cartografica non risulta aggiornata e di conseguenza nemmeno la superficie catastale che da frazionamento risulta pari a mq. 9.023,00.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: evasione del piano da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORMONS, FRAZIONE BRAZZANO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CORMONS, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **9.387,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente a vigneto come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, frazione di Brazzano località Giassico.

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 4 particella 777 (catasto terreni), sezione urbana C, partita 799 c.t. 1°, qualita/classe vigneti classe 3, superficie 9387, reddito agrario 82,42 €, reddito dominicale 116,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

nonostante il frazionamento di cui il G.T. 1951/2003 la situazione cartografica non risulta aggiornata e di conseguenza nemmeno la superficie catastale che da frazionamento risulta pari a mq. 9.023,00.



#### 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	9.387,00	x	100 %	=	9.387,00
<b>Totale:</b>	<b>9.387,00</b>				<b>9.387,00</b>



## 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 superficie a vigneto, pertanto:

vigneto mq. 9.387,00 x €/mq. 8,50 = €79.789,50

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **79.789,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.789,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.789,50**

## 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 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 con 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	9.387,00	0,00	79.789,50	79.789,50
				<b>79.789,50 €</b>	<b>79.789,50 €</b>

*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): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.289,50**

**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: **€ 78.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CORMONS, quartiere Borgnano area denominata Pagnarus, della superficie commerciale di **9.668,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli adibito parte a seminativo e parte a vigneto come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località Borgnano nell'area denominata Pagnarus.

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.

Si segnala che la p.c. 2414/1 catastalmente risulta essere destinata a seminativo mentre sul posto risulta piantumata a vigneto.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2414/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 1433 c.t. 4°, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 3030, reddito agrario 9,39 € reddito dominicale 7,82 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 20 particella 2414/2 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7075 c.t. 1°, qualita/classe semin. irrig. classe U, superficie 4758, reddito agrario 19,66 € reddito dominicale 36,86 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 20 particella 2414/3 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 1433 c.t. 4°, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 1880, reddito agrario 15,54 € reddito dominicale 21,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.668,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.533,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2023</b>

### 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 16/12/2021 e alla data del 21/04/2023 alla presenza di un delegato nominato dal proprietario esecutato, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono per lo più piantumati a vigneto / seminativo e gestiti direttamente dall'Esecutato e/o dalla sua Ditta individuale. Trattandosi di terreni agricoli, nessun soggetto possiede la residenza su di essi, inoltre al momento da parte dell'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato prodotto e rilasciato 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. 7075 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2414/2 vigneto

*A seconda parte:*

nulla

*B proprietà:*

G.T. 3407/1996 - In base al contratto di compravendita dd. 19/06/1996 Rep. 78157 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*C aggravati:*

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 564/2005 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1211/2009 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 3/2014 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

##### **P.T. 1433 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

4° corpo tavolare - p.c. 2414/1 seminativo; - p.c. 2414/3 vigneto

*A seconda parte:*

nulla da segnalare

*B proprietà:*

G.T. 964/1999 - In base al contratto di compravendita dd. 08/11/1999 Rep. 83405 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 4°.

*C aggravati:*

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 564/2005 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1190/2009 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 3/2014 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2875/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 arriva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi €25.026,16 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 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. 1953/2003 diritto di ipoteca €193.500,00 x 0,50% = €967,50
- 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. 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. 2875/2020 pignoramento €25.732,56 x 0,50% = €200,00
- 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: acquedotto coattivo.

G.T. 1211/2009 - In base al decreto n. 1/ESP dd. 06/10/2009 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura Isontina ed al piano di asservimento entrambi in atti sub G.N. 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. 2414/2 nel tratto h-i per la larghezza di ml. 1.

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1190/2009 - In base al decreto n. 9/ESP. dd. 06/10/2009 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura Isontina ed al piano di asservimento entrambi in atti sub G.N. 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 delle pp.cc. 2414/3 e 2414/1 rispettivamente lungo i tratti 'i-l'-h-m' per la lunghezza di ml. 1,00.

##### *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. 1953/2003 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 129.000,00 di capitale e quant'altro in P.Principale, a favore del Credito Cooperativo - Cassa Rurale ed Artigiana di Lucinico - Farra e Capriva scarl con sede in Gorizia - Lucinico ed a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

ipoteca **volontaria**.

G.T. 564/2005 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 100.000,00 di capitale e quant'altro in P. Principale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova, a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

ipoteca **volontaria**.

G.T. 1333/2006 - Intavolata ipoteca per euro 910.000,00 per capitale e quant'altro in P. Principale a peso del c.t. 1° in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova. P. Principale 5075 di Cormons.

ipoteca **volontaria**.

G.T. 3/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P. Principale a peso del c.t. 1°. P. Principale 6141 Cormons.

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 del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons.

ipoteca **giudiziale**.

G.T. 132/2020 - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale scpa, con sede in Cividale, per euro 593.464,04 di capitale, a peso del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons

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

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°.

#### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non risulta presente alcun amministratore condominiale e nessun riparto di spese.	

## **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 19/06/1996).  
Relativamente alla P.T. 7075 del C.C. di Cormons

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 08/11/1999).  
Relativamente alla P.T. 1433 del C.C. di Cormons

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattandosi di terreni agricoli, 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, QUARTIERE BORGNANO AREA DENOMINATA PAGNARUS

## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CORMONS, quartiere Borgnano area denominata Pagnarus, della superficie commerciale di **9.668,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni agricoli adibito parte a seminativo e parte a vigneto come da visura catastale, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località Borgnano nell'area denominata Pagnarus.

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.

Si segnala che la p.c. 2414/1 catastalmente risulta essere destinata a seminativo mentre sul posto risulta piantumata a vigneto.

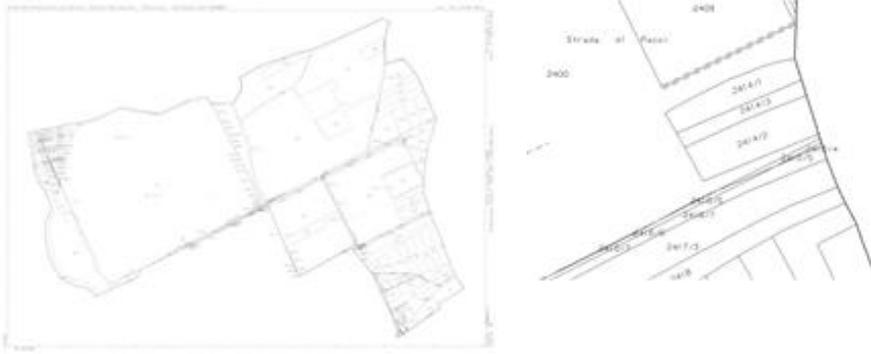
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2414/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 1433 c.t. 4°, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 3030, reddito agrario 9,39 € reddito dominicale 7,82 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 20 particella 2414/2 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7075 c.t. 1°, qualita/classe semin. irrig. classe U, superficie 4758, reddito agrario 19,66 € reddito dominicale 36,86 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 20 particella 2414/3 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 1433 c.t. 4°, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 1880, reddito agrario 15,54 € reddito dominicale 21,36 € 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
terreni	9.668,00	x	100 %	=	9.668,00
<b>Totale:</b>	<b>9.668,00</b>				<b>9.668,00</b>



**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. 2,90 per superficie a seminativo ed €/mq. 8,50 per la superficie a vigneto, pertanto:

seminativo mq. 4.758,00 x €/mq. 2,90 = €13.798,20

vigneto mq. 4.910,00 x €/mq. 8,50 = €41.735,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.533,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.533,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.533,20**

## 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 con 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	9.668,00	0,00	55.533,20	55.533,20
				<b>55.533,20 €</b>	<b>55.533,20 €</b>

*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: € 55.533,20

**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: € 55.550,00

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CORMONS, della superficie commerciale di **86.386,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito parzialmente a seminativo, in parte a vigneto ed in parte a strada fondiario e acqua 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Dal sopralluogo è emerso che la p.c. 2054/2 catastalmente individuata come seminativo, risulta invece impiegata a vigneto. Mentre la p.c. 2071/1 catastalmente individuata come seminativi, risulta impiegata a strada - passaggio posta a servizio delle proprietà limitrofe.

Sulla p.c. 2052/5 invece risulta realizzata una platea in cemento armato, in base alla procedura abilitativa semplificata - P.A.S. n. 15/114 per l'esecuzione dei lavori di impianto di pirogassificazione a biomasse e cogenerazione. Pratica dotata di inizio lavori ma gli interventi non sono mai stati portati a termine.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2076/17 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe semin irrig classe U, superficie 7420, reddito agrario 30,66 € reddito dominicale 57,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/18 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe acque fondiario, superficie 140, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/19 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe strade fondiario, superficie 20, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2052/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5075 c.t. 1°, porzione AA, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 13326, reddito agrario 41,29 € reddito dominicale 34,41 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2052/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5075 c.t. 1°, porzione AB, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 17654, reddito agrario 145,88 € reddito dominicale 200,59 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, porzione A, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 8700, reddito agrario 71,89 € reddito dominicale 98,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2071/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5085, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 940, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 2,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/4 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, porzione AA, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 2298, reddito agrario 7,12 € reddito dominicale 5,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2054/2 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 3650, reddito agrario 11,31 € reddito dominicale 9,43 €

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 10 particella 2076/23 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, porzione AA, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 3280, reddito agrario 27,10 € reddito dominicale 32,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/23 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, porzione AB, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 4200, reddito agrario 13,01 € reddito dominicale 10,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/25 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, qualita/classe acque fondiario, superficie 95, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/4 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, porzione AB, qualita/classe semin irrig, superficie 9092, reddito agrario 37,57 € reddito dominicale 70,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2052/5 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe semin irrig classe u, superficie 2440, reddito agrario 10,08 € reddito dominicale 18,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, porzione B, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 3200, reddito agrario 9,92 € reddito dominicale 8,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/22 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 9736, reddito agrario 80,45 € reddito dominicale 110,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/24 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, qualita/classe acque fondiario, superficie 195, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** **strade fondiarie** a CORMONS, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ricadente nell'aria in prossimità del tracciato ferroviario Trieste - Udine, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà non risulta utilizzabile dal punto di vista agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2056/7 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5079, qualita/classe strade fondiario, superficie 80, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 2056/8 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5079, qualita/classe improdutt, superficie 105, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 2056/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5079, qualita/classe strade fondiario, superficie 26, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C** **terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 7/16 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito parzialmente a seminativo e parte 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

La p.c. 2052/3 catastalmente individuata come seminativo, in realtà risulta impiegata come strada - passaggio posta a servizio anche delle proprietà limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2052/3 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5078, qualita/classe

seminativi cl 5, superficie 100, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 10 particella 2056/6 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6108, qualita/classe strade fondiario, superficie 600, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**D terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 7/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente 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.

La p.c. 2052/3 catastalmente individuata come seminativo, in realtà risulta impiegata come strada - passaggio posta a servizio anche delle proprietà limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2052/4 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5082, qualita/classe seminativi cl 5, superficie 460, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,19 € intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

**E terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **4.347,00** mq per la quota di 21/60 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2056/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7415, qualita/classe strade fondiario, superficie 4347, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**F terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 5/16 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente a cortile 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 2062/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5080, qualita/classe cortile, superficie 55, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**G terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente ad area equiparabile a strada in quanto destinato al passaggio, 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 2071/3 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5084, qualita/classe - cl 5, superficie 310, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**H terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di 124/630 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito parzialmente a prato e parte equiparato a strada e destinato a passaggio, 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 2076/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita Web 1141, qualita/classe prati cl 5, superficie 540, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/10 (catasto terreni), sezione urbana A, partita Web 1141, superficie 240, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**I strade fondiario** a CORMONS, della superficie commerciale di **3.560,00** mq per la quota di 31/315 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2072/13 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 2655, qualita/classe strade fondiario, superficie 68, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/8 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 2655, qualita/classe strade fondiario, superficie 3490, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2072/21 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 2655, qualita/classe strade fondiario, superficie 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96.809,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 492.594,37</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 500.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2023</b>

### **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 16/12/2021 e 21/04/2023 alla presenza di un delegato nominato dal proprietario esecutato, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono per lo più piantumati a vigneto e gestiti direttamente dall'Esecutato e/o dalla sua Ditta individuale. Trattandosi di terreni agricoli, nessun soggetto possiede la residenza su di essi, inoltre al momento da parte dell'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato prodotto e rilasciato 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. 6142 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2054/2 seminativo p.c. 2076/23 seminativo p.c. 2076/25 acqua

*A seconda parte:*

posta 1. G.T. 728/1986 - Si trasporta dalla P.T. 5076 la seguente iscrizione: G.T. 532/1985 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere o favore della p.c. 2054/2 ed a peso della p.c. 2056/6.

*B proprietà:*

G.T. 964/1999 - In base al contratto di compravendita di data 08/11/1999 Rep. 83403 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*C aggravii:*

G.T. 728/1986 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 283/1971 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1284/2004 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 564/2005 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 167/2008 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 3/2014 attive e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attive e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attive e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attive e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attive e come meglio sotto riportata

\* \* \*

#### **P.T. 5085 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2071/1 seminativo

*A seconda parte:*

posta 1. G.T. 532/1985 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere, a favore della p.c. 2071/1 e a peso della p.c. 2052/4.

*B proprietà:*

G.T. 363/2000 - In base al contratto di compravendita di data 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio

Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/4.

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

G.T. 1727/2003 - In base al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/4.

*C aggravati:*

G.T. 532/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 109/2008 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 3/2014 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

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

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2050/4 seminativo p.c. 2052/5 seminativo p.c. 2076/17 seminativo p.c. 2076/18 acqua p.c. 2076/19 strada

*A seconda parte:*

G.T. 1727/2003 – Si trasporta dalla P.T. 6140 di qCC la seguente iscrizione: G.T. 532/1985 – Si rende evidente il diritto di servitù 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 di cui alla posta 1 c) viene esercitata anche a favore della p.c. 2072/18. Si rende evidente che la servitù di cui alla posta 1 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 al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*C aggravati:*

G.T. 1727/2003 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 115/2008 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 171/2008 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 1212/2009 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 3/2014 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 712/2014 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

#### **P.T. 5079 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2056/7 strada p.c. 2056/8 improduttivo (sede ferroviaria) p.c. 2056/9 strada

*A seconda parte:*

G.T. 532/1985 – Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con veicoli ed animali favore delle pp.cc. 2056/7 2056/8 2056/9 ed a peso della p.c. 2076/7 sulla porzione “a-b-c-d”.

*B proprietà:*

G.T. 363/2000 – In base al contratto di compravendita di data 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/15 p.i.

G.T. 1727/2003 - In base al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/15 p.i.

G.T. 1952/2003 - In base al certificato di eredità e legato dd. 08/11/2003 n.c. 1825 si intavola il diritto di proprietà per 1/30 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 532/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**P.T. 5078 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2052/3 seminativo (strada parificata)

*A seconda parte:*

G.T. 532/1985 – Si trasporta dalla P.T. 2655 la seguente iscrizione: G.T. 3/1959 – Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi specie a favore della p.c. 2052/3 ed a peso della p.c. 2054/1 nel tratto delimitato.

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a favore della p.c. 2052/3 a peso della p.c. 2054/1.

*B proprietà:*

G.T. 363/2000 – In base al contratto di compravendita di data 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/8 p.i.

G.T. 925/2002 – In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/4 p.i.

G.T. 1727/2003 - In base al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/16 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 532/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 528/1960 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**P.T. 6108 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2056/6 strada

*A seconda parte:*

G.T. 711/1985 – Si trasporta dalla P.T. 5078 di qCC la seguente iscrizione: G.T. 3/1959 - Si rende evidente il diritto di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere, a favore della p.c. 2056/6 ed a peso della p.c. 2054/1.

*B proprietà:*

G.T. 964/1999 – In base al contratto di compravendita di data 08/11/1999 Rep. 83403 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/8 p.i.

G.T. 925/2002 – In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/4 p.i.

G.T. 1952/2003 - In base al certificato di eredità e legato dd. 08/11/2003 n.c. 1825 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/16 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 711/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 528/1960 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1283/2004 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**P.T. 5082 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2052/4 seminativo (strada parificata)

*A seconda parte:*

G.T. 532/1985– Si trasporta dalla P.T. 2655 la seguente iscrizione: G.T. 3/1959 - Si rende evidente il diritto servitù di passaggio a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi specie, a favore della p.c. 2052/4 ed a peso della p.c. 2054/1 sul tratto delimitato, 2063/1, 2063/4, 2052/3.

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a favore della p.c. 2052/4 ed a peso della p.c. 2052/3.

*B proprietà:*

G.T. 363/2000 – In base al contratto di compravendita di data 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/6 p.i.

G.T. 925/2002 – In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/3 p.i.

G.T. 1727/2003 - In base al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/12 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 532/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 528/1960 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**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. 964/1999 – In base al contratto di compravendita di data 08/11/1999 Rep. 83403 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/30 p.i.

G.T. 363/2000 – In base al contratto di compravendita di data 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/15 p.i.

G.T. 925/2002 – In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/5 p.i.

G.T. 1727/2003 - In base al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/30 p.i.

G.T. 1952/2003 – In base al certificato di eredità e legato dd. 08/11/2003 n.c. 1825 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/60 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 964/1999 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 170/2008 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

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

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2062/9 corte

*A seconda parte:*

G.T. 532/1999 Si trasportano dalla P.T. 2665 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 ed 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 e 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. 2062/3 ed a peso delle pp.cc. 2056/3 e 2056/5.

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

*B proprietà:*

G.T. 925/2002 – In base al contratto di compravendita di data 24/09/2002 Rep. 86795 e 86796 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/4 p.i.

G.T. 1952/2003 – In base al certificato di eredità e legato dd. 08/11/2003 n.c. 1825 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/16 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 532/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 attiva e come meglio sotto riportata  
G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata  
G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata  
G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata  
G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata  
G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**P.T. 5084 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2071/3 seminativo (strada parificata)

*A seconda parte:*

G.T. 532/1999 Si rende evidente il diritto di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a favore della p.c. 2071/3 ed a peso della p.c. 2071/1.

*B proprietà:*

G.T. 1727/2003 - In base al contratto di compravendita di data 18/11/2003 Rep. 88091 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 1/2 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 532/1985 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 108/2008 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1206/2009 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**P.T. Web 1141 prima P.T. 7414 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2076/9 prato p.c. 2076/10 acqua

*A seconda parte:*

nulla

*B proprietà:*

G.T. 964/1999 - In base al contratto di compravendita di data 08/11/1999 Rep. 83403 Notaio Busilacchio si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 124/630 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 528/1960 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 183/1972 attiva e come meglio sotto riportata. La stessa rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

**P.T. 2655 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare - p.c. 2072/13 strada p.c. 2076/8 strada p.c. 2072/21 strada

*A seconda parte:*  
nulla da segnalare

*B proprietà:*

G.T. 1952/2003 – In base al certificato di eredità e legato dd. 08/11/2003 n.c. 1825 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per 31/315 p.i.

*C aggravati:*

G.T. 1333/2006 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 29/2015 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2525/2019 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 132/2020 attiva e come meglio sotto riportata

G.T. 2075/2022 attiva e come meglio sotto riportata

\* \* \*

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

*A prima parte:*

1° corpo tavolare:

- p.c. 2052/1 seminativo

- p.c. 2062/14 ente urbano

- p.c. 2062/15 ente urbano

2° corpo tavolare

- p.c. 2062/10 corte

- p.c. 2063/14 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)

*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.tt. 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. 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.

\* \* \*

**P.T. 6141 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare:

- p.c. 2050/1 seminativo

- p.c. 2076/22 seminativo

- p.c. 2076/24 acqua

2° corpo tavolare:

- p.c. 2063/12 fabbricato e corte

*A seconda parte*

G.T. 728/1986 - Si trasporta dalla P.T. 5076 la seguente iscrizione:

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

G.T. 729/1986 - Si trasporta dalla P.T. 5076 la seguente iscrizione:

G.T. 228/1957 - Si rende evidente il diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e di attingere acqua a favore della p.c. 2063/12 ed 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. 2063/12 ed 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. 2063/12 ed 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 animali, carri e veicoli di qualsiasi specie a favore della p.c. 2063/12 ed a peso della p.c. 2054/1 nel tratto delimitato.

G.T. 532/1985 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a favore della p.c. 2063/12 ed a peso della p.c. 2052/4.

*B proprietà*

G.T. 363/2000 - In base al contratto di compravendita dd. 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° e 2°.

*C aggravati*

G.T. 728/1986 - 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. 729/1986 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.  
G.T. 1953/2003 - attivo e come meglio sotto riportato.  
G.T. 564/2005 - attivo e come meglio sotto riportato.  
G.T. 1333/2006 - attivo e come meglio sotto riportato.  
G.T. 110/2008 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.  
G.T. 166/2008 - 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. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.  
G.T. 2875/2020 - 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 €24.826,16 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione 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. 1953/2003 diritto di ipoteca €193.500,00 x 0,50% = €967,50
- 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. 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. 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: acquedotto coattivo.

G.T. 1206/2009 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: elettrodotto coattivo.

G.T. 183/1972 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1281/2004 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 107/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: passaggio volontario.

G.T. 729/1986 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 110/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 166/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: passaggio volontario.  
G.T. 728/1986 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 1284/2004 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 167/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: passaggio volontario.  
G.T. 532/1985 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 109/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: passaggio volontario.  
G.T. 1727/2003 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 115/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 171/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 1212/2009 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 712/2014 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: passaggio volontario.  
G.T. 528/1960 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: passaggio volontario.  
G.T. 711/1985 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 1283/2004 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: passaggio volontario.  
G.T. 964/1999 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 170/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso  
servitù: acquedotto coattivo.  
G.T. 108/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

*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. 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. 1953/2003 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 129.000,00 di capitale e quant'altro in P.Principale, a favore del Credito Cooperativo - Cassa Rurale ed Artigiana di Lucinico - Farra e Capriva scarl con sede in Gorizia - Lucinico ed a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 564/2005 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 100.000,00 di capitale e quant'altro in P. Principale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova, a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 1333/2006 - Intavolata ipoteca per euro 910.000,00 per capitale e quant'altro in P. Principale a peso del c.t. 1° in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 3/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P. Principale a peso del c.t. 1°. P. Principale 6141 Cormons.

**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 del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons.

**ipoteca giudiziale.**

G.T. 132/2020 - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale scpa, con sede in Cividale, per euro 593.464,04 di capitale, a peso del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento.**

G.T. 2075/2022 - Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea in favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, DIR. REG. FVG per l'importo di Euro 140.029,24 pari al doppio del debito di Euro 70.014,62 a peso di 124/630 p.i. del c.t. 1°. PRINCIPALE: PT 799 di Brazzano

**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.

**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. 2525/2019 - Si annota, presso il c.t. 1° il pignoramento immobiliare eseguito e notificato Cron. 1240, promosso da 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:

convenzione.

G.T. 183/1972 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

convenzione.

G.T. 283/1971 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

## **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 risulta presente alcun amministratore condominiale e nessun riparto di spese.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso del bene immobiliare in seguito al contratto di compravendita ed in quota in base al certificato di eredità e legato.

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di varie

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattandosi di terreni agricoli, 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, parte Art. 56 Entro i Limiti di inedificabilità, parte Art. 44 Zone delle singole evidenze naturali F7

## **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 **86.386,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito parzialmente a seminativo, in parte a vigneto ed in parte a strada fondiario e acqua 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Dal sopralluogo è emerso che la p.c. 2054/2 catastalmente individuata come seminativo, risulta invece impiegata a vigneto. Mentre la p.c. 2071/1 catastalmente individuata come seminativi, risulta impiegata a strada - passaggio posta a servizio delle proprietà limitrofe.

Sulla p.c. 2052/5 invece risulta realizzata una platea in cemento armato, in base alla procedura abilitativa semplificata - P.A.S. n. 15/114 per l'esecuzione dei lavori di impianto di pirogassificazione a biomasse e cogenerazione. Pratica dotata di inizio lavori ma gli interventi non sono mai stati portati a termine.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2076/17 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe semin irrig classe U, superficie 7420, reddito agrario 30,66 € reddito dominicale 57,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/18 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe acque fondiario, superficie 140, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/19 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe strade fondiario, superficie 20, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2052/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5075 c.t. 1°, porzione AA, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 13326, reddito agrario 41,29 € reddito dominicale 34,41 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2052/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5075 c.t. 1°, porzione AB, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 17654, reddito agrario 145,88 € reddito dominicale 200,59 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, porzione A,

qualita/classe vigneti classe 4, superficie 8700, reddito agrario 71,89 € reddito dominicale 98,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 10 particella 2071/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5085, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 940, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 2,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/4 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, porzione AA, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 2298, reddito agrario 7,12 € reddito dominicale 5,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2054/2 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 3650, reddito agrario 11,31 € reddito dominicale 9,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/23 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, porzione AA, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 3280, reddito agrario 27,10 € reddito dominicale 32,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/23 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, porzione AB, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 4200, reddito agrario 13,01 € reddito dominicale 10,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/25 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6142, qualita/classe acque fondiario, superficie 95, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/4 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, porzione AB, qualita/classe semin irrig, superficie 9092, reddito agrario 37,57 € reddito dominicale 70,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2052/5 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7789, qualita/classe semin irrig classe u, superficie 2440, reddito agrario 10,08 € reddito dominicale 18,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2050/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, porzione B, qualita/classe seminativi classe 5, superficie 3200, reddito agrario 9,92 € reddito dominicale 8,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/22 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, qualita/classe vigneti classe 4, superficie 9736, reddito agrario 80,45 € reddito dominicale 110,62 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/24 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6141 c.t. 1°, qualita/classe acque fondiario, superficie 195, 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: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	86.386,00	x	100 %	=	86.386,00
<b>Totale:</b>	<b>86.386,00</b>				<b>86.386,00</b>



**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. 2,90 per superficie a qualità seminativi e seminativo irriguo, €/mq. 8,50 per superficie a qualità vigneto, €/mq. 0,50 per superficie a qualità acque fondiario e strade fondiario, pertanto:

seminativi e seminativi irrigui mq. 42.916,00 x €/mq. 2,90 = €124.456,40

vigneto mq. 43.020,00 x €/mq. 8,50 = €365.670,00

acque fondiario e strade fondiario mq. 450,00 x €/mq. 0,50 = €225,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **490.351,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 490.351,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 490.351,40**

BENI IN CORMONS  
**STRADE FONDIARIE**  
DI CUI AL PUNTO B

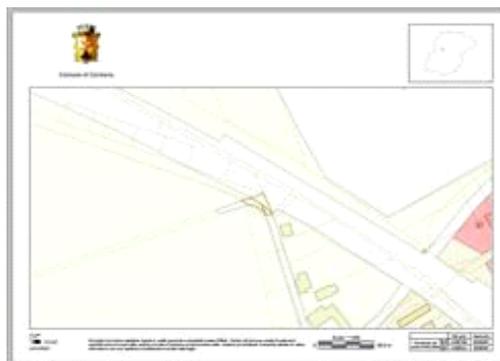
**strade fondiarie** a CORMONS, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ricadente nell'aria in prossimità del tracciato ferroviario Trieste - Udine, il tutto sorge nel Comune di Cormons, località San Quirino.

La proprietà non risulta utilizzabile dal punto di vista agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2056/7 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5079, qualita/classe strade fondiario, superficie 80, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 2056/8 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5079, qualita/classe improdutt, superficie 105, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 2056/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5079, qualita/classe strade fondiario, superficie 26, 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
altro terreno	211,00	x	100 %	=	211,00
<b>Totale:</b>	<b>211,00</b>				<b>211,00</b>



**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 a qualità strade fondiario ed improduttivo, pertanto:

strade fondiario ed improduttivo mq. 211,00 x €/mq. 0,50 = €105,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17,58**

BENI IN CORMONS  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 7/16 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito parzialmente a seminativo e parte 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

La p.c. 2052/3 catastalmente individuata come seminativo, in realtà risulta impiegata come strada - passaggio posta a servizio anche delle proprietà limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2052/3 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5078, qualita/classe seminativi cl 5, superficie 100, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2056/6 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 6108, qualita/classe strade fondiario, superficie 600, 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: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	700,00	x	100 %	=	700,00
<b>Totale:</b>	<b>700,00</b>				<b>700,00</b>



**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. 2,90 per superficie a qualità seminativi e seminativo irriguo, €mq. 0,50 per superficie a qualità acque fondiario e strade fondiario, pertanto:

seminativi e seminati irrigui mq. 100,00 x €/mq. 2,90 = €290,00  
strade fondiario mq. 600,00 x €/mq. 0,50 = €300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **590,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 590,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 258,13**

BENI IN CORMONS

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 7/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente 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.

La p.c. 2052/3 catastalmente individuata come seminativo, in realtà risulta impiegata come strada - passaggio posta a servizio anche delle proprietà limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2052/4 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5082, qualità/classe seminati cl 5, superficie 460, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,19 € 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: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	460,00	x	100 %	=	460,00
<b>Totale:</b>	<b>460,00</b>				<b>460,00</b>



**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. 2,90 per superficie a qualità seminativi e seminativi irrigui, pertanto:

seminativi e seminativi irrigui mq. 460,00 x €mq. 2,90 = €1.334,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.334,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.334,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 778,17**

BENI IN CORMONS  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **4.347,00** mq per la quota di 21/60 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2056/1 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 7415, qualita/classe strade fondiario, superficie 4347, 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 agricolo	4.347,00	x	100 %	=	4.347,00
<b>Totale:</b>	<b>4.347,00</b>				<b>4.347,00</b>



**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 a qualità strada fondiario, pertanto:

strade fondiario mq. 4347,00 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): **€ 760,72**

BENI IN CORMONS  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 5/16 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente a cortile 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 2062/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5080, 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:

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 agricolo	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>55,00</b>



**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 a qualità cortile, pertanto:

cortile mq. 55,00 x €/mq. 0,50 = €27,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8,59**

BENI IN CORMONS  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO G

**terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito interamente ad area equiparabile a strada in quanto destinato al passaggio, 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 2071/3 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 5084, qualita/classe - cl 5, superficie 310, 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 agricolo	310,00	x	100 %	=	310,00
<b>Totale:</b>	<b>310,00</b>				<b>310,00</b>



**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 equiparata a qualità strade fondiario, pertanto:

strade mq. 310,00 x €/mq. 0,50 = €155,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **155,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 155,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77,50**

BENI IN CORMONS  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO H

**terreno agricolo** a CORMONS, della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di 124/630 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito parzialmente a prato e parte equiparato a strada e destinato a passaggio, 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 2076/9 (catasto terreni), sezione urbana A, partita Web 1141, qualità/classe prati cl 5, superficie 540, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 0,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/10 (catasto terreni), sezione urbana A, partita Web 1141, superficie 240, 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 agricolo	780,00	x	100 %	=	780,00
<b>Totale:</b>	<b>780,00</b>				<b>780,00</b>



**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. 1,35 per superficie a qualità prato, €/mq. 0,50 per superficie equiparata a strade fondiario, pertanto:

prato mq. 540,00 x €/mq. 1,35 = €729,00

strade fondiario mq. 240,00 x €/mq. 0,50 = €120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **849,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 849,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 167,10**

BENI IN CORMONS  
**STRADE FONDIARIO**  
DI CUI AL PUNTO I

**strade fondiario** a CORMONS, della superficie commerciale di **3.560,00** mq per la quota di 31/315 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo adibito 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, inoltre il bene risulta essere dotato dell'impianto di irrigazione disposto dal Consorzio di Bonifica Pianura Isontina.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2072/13 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 2655, qualita/classe strade fondiario, superficie 68, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2076/8 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 2655, qualita/classe strade fondiario, superficie 3490, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 2072/21 (catasto terreni), sezione urbana A, partita 2655, qualita/classe strade fondiario, superficie 2, 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 agricolo	3.560,00	x	100 %	=	3.560,00
<b>Totale:</b>	<b>3.560,00</b>				<b>3.560,00</b>



**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 a qualità acque fondiario e strade fondiario, pertanto:

acque fondiario e strade fondiario mq. 3.560,00 x €/mq. 0,50 = €1.780,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.780,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 175,17**

## 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 con 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	86.386,00	0,00	490.351,40	490.351,40
B	strade fondiarie	211,00	0,00	105,50	17,58
C	terreno agricolo	700,00	0,00	590,00	258,13
D	terreno agricolo	460,00	0,00	1.334,00	778,17
E	terreno	4.347,00	0,00	2.173,50	760,72

agricolo					
F	terreno agricolo	55,00	0,00	27,50	8,59
G	terreno agricolo	310,00	0,00	155,00	77,50
H	terreno agricolo	780,00	0,00	849,00	167,10
I	strade fondiario	3.560,00	0,00	1.780,00	175,17
				<b>497.365,90 €</b>	<b>492.594,37 €</b>

*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: **€ 492.594,37**

**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: **€ 500.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 4

### 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 50/2022 LOTTO 1 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 \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>505,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2023</b>

### 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 di un delegato nominato dal proprietario esecutato, si è rilevato che i terreni risultano essere liberi ed accessibili. Gli stessi sono per lo più piantumati a vigneto e gestiti direttamente dall'Esecutato e/o dalla sua Ditta individuale. Trattandosi di terreni agricoli, nessun soggetto possiede la residenza su di essi, inoltre al momento da parte dell'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato prodotto e rilasciato 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
- p.c. 2062/14 ente urbano
- p.c. 2062/15 ente urbano

2° corpo tavolare

- p.c. 2062/10 corte
- p.c. 2063/14 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)

*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.tt. 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 pregiudizievoli:*

servitù: passaggio volontario.

G.T. 532/1985 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso.

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1281/2004 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 107/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso.

##### *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 a 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 50/2022 LOTTO 1 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	505,00	x	100 %	=	505,00
<b>Totale:</b>	<b>505,00</b>				<b>505,00</b>



**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

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
				<b>10.100,00 €</b>	<b>10.100,00 €</b>

*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 102/2019

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** dep.agricolo parte eretto su p.c. 2062/14,2062/15 a CORMONS Località San Quirino 4, della superficie commerciale di **210,68** 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 sono oggetto di pignoramento le sole p.c. 2062/14 e p.c. 2062/15 e non la p.c. 2063/14 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 50/2022) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulle p.c. 2062/14 e 2062/15.

**Si consiglia la vendita abbinata con le realtà del riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 50/2022 LOTTO 2.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/14,2062/15 e 2063/14 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 e primo, 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.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>210,68 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.202,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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 di un delegato dall'Esecutato, si è rilevato che l'immobile risulta occupato dal Debitore e/o dalla Sua Ditta Individuale.

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
- p.c. 2062/14 ente urbano
- p.c. 2062/15 ente urbano

2° corpo tavolare

- p.c. 2062/10 corte
- p.c. 2063/14 ente urbano (non oggetto della presente esecuzione)

*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.tt. 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 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso.

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 1281/2004 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 107/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso.

##### *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 a 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. 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.

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°.

*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.

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.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **162/1985** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rimaneggio completo del tetto, apertura di un portone e costruzione di una scala interna., presentata il 23/09/1985, rilasciata il 03/12/1985.

Lavori eseguiti sul fabbricato eretto sulla p.c. 2062/15 successiva concessione in variante 162/1985 bis di data 10/05/1986. Inizio lavori di data 24/02/1986

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **148/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione del solaio di copertura, presentata il 25/07/2003 con il n. 14606 di protocollo.

Lavori eseguiti sul fabbricato eretto sulla p.c. 2062/14

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **219/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione per demolizione del solaio e rifacimento dell'isolamento del manto di copertura, presentata il 25/11/2004 con il n. 24885 di protocollo.

Lavori eseguiti sul fabbricato eretto sulla p.c. 2062/15

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5, p.c. 2062/15 Art. 28+ Art. 71 con edifici soggetti all'obbligo di conservazione tipologica

## 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 sono oggetto di pignoramento le sole p.c. 2062/14 e p.c. 2062/15 e non la p.c. 2063/14 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 50/2022) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulle p.c. 2062/14 e 2062/15. Si consiglia però la vendita abbinata con la restante realtà.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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 ERETTO SU P.C**

## 2062/14,2062/15

### DI CUI AL PUNTO A

**dep.agricolo parte eretto su p.c 2062/14,2062/15** a CORMONS Località San Quirino 4, della superficie commerciale di **210,68** 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 sono oggetto di pignoramento le sole p.c. 2062/14 e p.c. 2062/15 e non la p.c. 2063/14 (oggetto invece dell'Esecuzione Immobiliare n. 50/2022) graffate catastalmente con il subalterno 1 della p.c. 2063/14. Pertanto nella presente perizia verrà venuto conto solo della porzione ricadente sulle p.c. 2062/14 e 2062/15.

**Si consiglia la vendita abbinata con le realtà del riportate nell'Esecuzione Immobiliare n. 50/2022 LOTTO 2.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2062/14,2062/15 e 2063/14 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 e primo, 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 limitato (zona traffico limitato), 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 graffata.

La p.c. 2062/14 si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato al solo piano terra, mentre la p.c. 2062/15 si compone di un unico corpo di fabbrica in linea con altri, sviluppato su due livelli fuori terra, il tutto destinato interamente a deposito. Nello specifico la p.c. 2062/14 risulta composta da un deposito di mq. 57,60 e da un'area di passaggio di mq. 4,50 il tutto con altezza media pari a ml. 3,95. Il fabbricato eretto sulla p.c. 2062/15 risulta composto da una cantina vinicola di mq. 99,05 al piano terra con altezza pari a ml. 2,85 ed un deposito al primo piano di mq. 99,05 ed altezza media pari a ml. 3,20. Si segnala che il primo piano risulta raggiungibile esclusivamente da una scala esterna realizzata su altra proprietà, anch'essa oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 105/2022. 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 eretto sulla p.c. 2062/14. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione, parzialmente presenti. Grondaie e doccioni in lamiera. Divisori interni in pietra e mattoni misti. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione, parte in pietra o mattoni a vista. Pitturazioni per lo più inesistenti. Pavimentazione interna in maiolicato e cemento liscio al piano terra e tavole di legno per il primo piano. Finestre e porte in legno e ferro con grate in ferro e riquadro esterno in pietra. Porte interne in legno. 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: nessuno.

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. 2062/14 e p.c. 2062/15 piano terra	161,15	x	100 %	=	161,15
deposito agricolo p.c. 2062/14 e p.c. 2062/15 piano primo	99,05	x	50 %	=	49,53
<b>Totale:</b>	<b>260,20</b>				<b>210,68</b>



### 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 primo piano, pertanto:  
deposito agricolo piano terra mq. 161,15 x €/mq. 300,00 = €48.345,00  
deposito agricolo piano primo mq. 99,05 x €/mq. 150,00 = €14.857,50

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.202,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.202,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.202,50**

### 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 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	dep.agricolo parte eretto su p.c 2062/14,2062/15	210,68	0,00	63.202,50	63.202,50
				<b>63.202,50 €</b>	<b>63.202,50 €</b>

*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: **€ 58.202,50**

**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: **€ 5.820,25**

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: **€ 52.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito agricolo a CORMONS Località San Quirino 5, della superficie commerciale di **187,85** 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. 5.

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

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2063/12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, partita 6141 c.t. 2°, categoria C/2, classe 1, consistenza 249 mq, rendita 231,48 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n. 5, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>187,85 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.855,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2023</b>

### 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 24/04/2023 alla presenza di un delegato dall'Esecutato, si è rilevato che l'immobile risulta occupato dal Debitore e/o dalla Sua Ditta Individuale.

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. 6141 del C.C. di Cormons**

*A prima parte:*

1° corpo tavolare:

- p.c. 2050/1 seminativo
- p.c. 2076/22 seminativo
- p.c. 2076/24 acqua

2° corpo tavolare:

- p.c. 2063/12 fabbricato e corte

*A seconda parte*

G.T. 728/1986 - Si trasporta dalla P.T. 5076 la seguente iscrizione:

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

G.T. 729/1986 - Si trasporta dalla P.T. 5076 la seguente iscrizione:

G.T. 228/1957 - Si rende evidente il diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e di attingere acqua a favore della p.c. 2063/12 ed 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. 2063/12 ed 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. 2063/12 ed 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 animali, carri e veicoli di qualsiasi specie a favore della p.c. 2063/12 ed a peso della p.c. 2054/1 nel tratto delimitato.

G.T. 532/1985 - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con animali, carri e veicoli di qualsiasi genere a favore della p.c. 2063/12 ed a peso della p.c. 2052/4.

*B proprietà*

G.T. 363/2000 - In base al contratto di compravendita dd. 11/05/2000 Rep. 84069 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° e 2°.

*C aggravii*

G.T. 728/1986 - 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. 729/1986 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 1953/2003 - attivo e come meglio sotto riportato.

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

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

G.T. 110/2008 - attivo e come meglio sotto riportato. Rimarrà a carico dell'immobile.

G.T. 166/2008 - 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. 132/2020 - attivo e come meglio sotto riportato.

G.T. 2875/2020 - 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 € 20.447,65 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè diritti per la registrazione della domanda di voltura

presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione 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. 1953/2003 diritto di ipoteca €193.500,00 x 0,50% = €967,50
- 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. 132/2020 pignoramento €900.000,00 x 0,50% = €4.500,00
- 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: acquedotto coattivo.

G.T. 110/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: passaggio volontario.

G.T. 728/1986 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: elettrodotto coattivo.

G.T. 183/1972 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

servitù: acquedotto coattivo.

G.T. 166/2008 - Per la consultazione completa si rimanda alla lettura del documento stesso

##### *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. 1333/2006 - Intavolata ipoteca per euro 910.000,00 per capitale e quant'altro in P. Principale a peso del c.t. 1° in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova. P. Principale 5075 di Cormons.

ipoteca **volontaria**.

G.T. 3/2014 - Intavolata ipoteca simultanea in favore della Nordest Banca - Società per Azioni sede Udine per euro 400.000,00 di capitale e quanto in P. Principale a peso del c.t. 1°. P. Principale 6141 Cormons.

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 del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons.

**ipoteca giudiziale.**

G.T. 132/2020 - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Banca di Cividale scpa, con sede in Cividale, per euro 593.464,04 di capitale, a peso del c.t. 1°. P. Principale 7789 di Cormons

**ipoteca volontaria.**

G.T. 1953/2003 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 129.000,00 di capitale e quant'altro in P.Principale, a favore del Credito Cooperativo - Cassa Rurale ed Artigiana di Lucinico - Farra e Capriva scarl con sede in Gorizia - Lucinico ed a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

**ipoteca volontaria.**

G.T. 564/2005 - Intavolata ipoteca simultanea per euro 100.000,00 di capitale e quant'altro in P. Principale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede legale in Padova, a peso del c.t. 1°. P. Principale 5075 di Cormons.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento.**

G.T. 2075/2022 - Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea in favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, DIR. REG. FVG per l'importo di Euro 140.029,24 pari al doppio del debito di Euro 70.014,62 a peso di 124/630 p.i. del c.t. 1°. PRINCIPALE: PT 799 di Brazzano

**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.

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**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 11/05/2000), con atto stipulato il 11/05/2000 a firma di Notaio Busilacchio ai nn. 84609 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 non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia. Si segnala che il fabbricato è stato costruito in vecchia data.

### 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:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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 5

**DEPOSITO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito agricolo** a CORMONS Località San Quirino 5, della superficie commerciale di **187,85** 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. 5.

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

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2063/12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, partita 6141 c.t. 2°, categoria C/2, classe 1, consistenza 249 mq, rendita 231,48 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n. 5, piano: terra e primo, 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:

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. 5.

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. Si presume, in base allo stato dei luoghi, che l'accesso alla limitrofa p.c. 2063/3 avvenga sulla p.c. 2063/12 oggetto di perizia, senza alcuna servitù regolarmente iscritta.

La p.c. 2063/12 si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato su due livelli fuori terra, senza alcun collegamento per il primo piano, il tutto destinato a deposito.

Nello specifico il piano terra risulta composto da un locale di sgombero di mq. 33,60 un ripostiglio di

mq. 23,30 ed una legnaia di mq. 30,10 con altezza pari a ml. 2,90 ed un locale di sgombero di mq. 52,80 ed altezza media di ml. 4,15; il primo piano invece risulta composto da un locale di sgombero di mq. 63,90 con altezza media di ml. 3,85 ed un ripostiglio di mq. 30,10 con altezza media di ml. 2,20. Si segnala che il primo piano non risulta raggiungibile da una scala. Corte di pertinenza di mq. 425,00. 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 e lamiera. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione, parzialmente presenti. Grondaie e doccioni in lamiera. Divisori interni in pietra e mattoni misti. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione, parte in pietra o mattoni a vista. Pitturazioni per lo più inesistenti. Pavimentazione interna in mattoni e cemento liscio al piano terra e tavole di legno per il primo piano. Finestre e porte in legno e ferro. Impianti non presenti.

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.

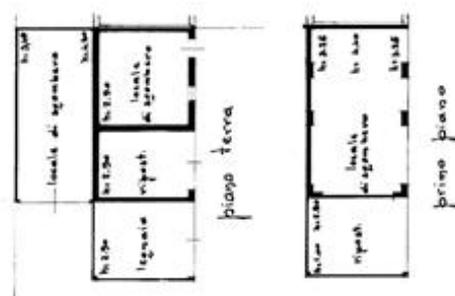
L'immobile risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

#### 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 - locale di sgombero e ripostiglio	56,90	x	100 %	=	56,90
deposito - annessi	176,90	x	50 %	=	88,45
corte	425,00	x	10 %	=	42,50
<b>Totale:</b>	<b>658,80</b>				<b>187,85</b>



#### 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 agli annessi ed €/mq. 10,00 per la corte, pertanto:

deposito agricolo mq. 56,90 x €/mq. 300,00 = €17.070,00

annessi mq. 176,90 x €/mq. 150,00 = €26.535,00

corte mq. 425,00 x €/mq. 10,00 = €4.250,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.855,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.855,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.855,00**

## 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	deposito agricolo	187,85	0,00	47.855,00	47.855,00
				<b>47.855,00 €</b>	<b>47.855,00 €</b>

*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: **€ 42.855,00**

**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: **€ 4.285,50**

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: **€ 39.000,00**

data 20/05/2023

il tecnico incaricato  
Geom. David Buiatti