STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **66/2019**
N° Gen. Rep. **94/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-05-2021 ore 9.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON ACCESSORI, FABBRICATO USO STALLA E DEPOSITO, TERRENI IN VIA BAGNAROLA
Lotto 002 - TERRENO LOCALITA' PISSARELLE NORD
Lotto 003 - TERRENO LOCALITA' PISSARELLE SUD
Lotto 004 - TERRENO LOCALITA' VIALE DI MEZZO
Lotto 005 - TERRENO LOCALITA' LAGO BIANCO

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

PREMESSA

La presente relazione di stima è conseguuente alla riunione delle due procedure esecutive, la n. 66/2019 e la n. 94/2020, che, oltre a colpire altri terreni, superano la problematica emersa e indicata nella precedente relazione in data 22/11/2019 sull'individuazione degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria e quindi soggetti alla procedura esecutiva forzata.

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Frazione **Savorgnano**

Lotto: 001
FABBRICATO RESIDENZIALE CON ACCESSORI
FABBRICATO USO STALLA E DEPOSITO
TERRENI IN VIA BAGNAROLA

SI PREMETTE CHE PAR MEGLIO VALUTARE IL LOTTO 001, SI SUDDIVIDE LA DESCRIZIONE IN TRE PARTI, IN MODO DA RENDERE PIU' CHIARA LA CONSISTENZA DEI BENI, LA LORO CONFORMAZIONE ATTUALE E DOCUMENTALE ED I CRITERI E DATI DI VALUTAZIONE.
RIGUARDO LA INDICAZIONE DEL PROPRIETARIO SI INDICA QUELLO RISULTANTE DAGLI ATTI E PER L'ATTUALE INDIVIDUAZIONE SI RIMANDA AL CAPITOLO "CONSIDERAZIONI SULLA ATTUALE PROPRIETA'".

PARTE A
FABBRICATO RESIDENZIALE CON ACCESSORI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà a[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 47, particella 146, subalterno 1, indirizzo Via Bagnarola 19/1, piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7.5, superficie 196, rendita € 832.79

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 47, particella 146, subalterno 2, indirizzo Via Bagnarola 19/2, piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7, superficie 206, rendita € 777.27

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 47, particella 146, subalterno 3, indirizzo Via Bagnarola 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17, superficie 17, rendita € 37.75

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 47, particella 146, subalterno 4, indirizzo Via Bagnarola 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17, superficie 17, rendita € 37.75

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Le planimetrie non corrispondono alla situazione di fatto degli immobilie vi sono difformità interne per divisori, fori, ampliamenti e piani soffitta non presenti nelle schede catastali.

Sanabile con rifacimento pratica catastale, con tipo mappale, planimetrie, elaborato planimetrico e modulistica Docfa e Pregeo.

Oneri Totali a stima: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Non risulta alcun documento catastale che identifichi l'area pertinenziale ai fabbricati, precisando che la corte di fatto esistente in loco, in parte delimitata da recinti, differisce macroscopicamente dal mappale catastale n. 146

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: zona agricola
Servizi presenti nella zona: opere primarie
Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale e agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Occupazione: sub 1 non occupato, in disponibilità [redacted] sub 2 utilizzata da [redacted] [redacted] senza titolo, garage sub 3-4 in uso a entrambi gli appartamenti

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

Gli immobili soggetti ai vincoli ed oneri giuridici vanno individuati nelle specifiche note.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/03/2009 rep.n. 147552; Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561; Importo ipoteca: € 2900000.00; Importo capitale: € 1450000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/04/2010 rep.n. 149635; Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115; Importo ipoteca: € 500000.00; Importo capitale: € 250000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2019 rep.n. 198 trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3445/2530.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/03/2020 rep.n. 320; Iscritta a Pordenone in data 24/07/2020 ai nn. 8491/1596; Importo ipoteca: € 170000.00; Importo capitale: € 160000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/08/2020 rep.n. 1353 trascritto a Pordenone in data 28/08/2020 ai nn. 10220/7164.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: [redacted] (in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto indicato in calce

7.00 PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione abitazione rurale

Rilascio in data 04/04/1974 al n. di prot. 7584/73

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante alla licenza edilizia n. 7584/73
Rilascio in data 30/03/1981 al n. di prot. 11473/80

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità
Rilascio in data 14/07/1981 al n. di prot. 7584/73-11473/80

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione tettoia protettiva
Rilascio in data 06/08/1992 al n. di prot. 9046

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: recinzione
Rilascio in data 18/07/1996 al n. di prot. 11930

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: ampliamento fabbricato
Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 22662

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento fabbricato
Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 22664

7.1 ***Conformità edilizia:***

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili non corrispondono in alcune parti a quanto autorizzato, riguardo il piano scantinato, modifiche ai fori interni ed esterni, il ricavo del piano soffitta, sia sul sub 1 che 2. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, in quanto oggi non sono determinabili le norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria, potendo anche essere necessario sigillare I piani soffitta, in caso di impossibilità di sanatoria.
Oneri Totali per sanatoria, a stima: € 12.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Destinazione urbanistica e vincoli***

La destinazione urbanistica degli immobili è Zona omogenea E4C, agricola; altre verifiche devono essere fatte presso il comune. Gli immobili sono ricompresi in area di vincolo paesaggistico (ex legge Galasso) come indicato negli estratti del PRGC di San Vito al Tagliamento e del PPR della Regione FVG.

Descrizione

Trattasi di due abitazioni affiancate, definibili a schiera, sviluppate su due piani fuori terra, realizzate nei primi anni '80, allora definite abitazioni rurali a servizio della conduzione del fondo e dell'azienda agricola. L'edificio è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento, tetto in solaio pure in laterocemento; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno in piastrelle e marmo lucidato, scantinato in piastrelle, camere in legno verniciato o in laminato, pareti bagno e parzialmente zone cottura in piastrelle, serramenti esterni in legno e parzialmente in alluminio, con vetro semplice, avvolgibili al pianoterra, scala rivestita in marmo lucidato, impianto idrico alimentato da pozzo artesiano, impianti di riscaldamento separati per ogni alloggio alimentati a gas di rete. Esternamente le

facciate sono tinteggiate. L'area esterna (parzialmente recintata) definibile come pertinenziale come fino ad ora utilizzata, è sistemata con andamento altimetrico degradante verso l'esterno, con sistemazione a giardino e la presenza di essenza arboree e arbustive senza recente manutenzione e la recinzione con rete metallica solo su alcuni lati, non corrispondente alle linee catastali. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento non sono a norma, mancando le dichiarazioni di conformità e il controllo manutentivo regolare, non se ne garantisce il funzionamento. Dal certificato di collaudo statico risulta che l'edificio non è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. Risulta usufruibile un piano soffitta, ricavato tra la copertura e il piano abitazione, accessibile con scala retrattile, non autorizzato. All'esterno vi è un accessorio (gazebo coperto) non autorizzato, da demolire. Riguardo il sub 1 (alloggio non utilizzato) si è effettuato il sopralluogo interno, riscontrando che sono stati rimossi tutti i serramenti esterni di porte e finestre (escluso gli scuri) ed anche le porte interne di chiusura dei vani. Vi sono modifiche interne ed esterne. E' stata rimossa anche la scala interna, che portava a dei vani al piano primo a cui non si è acceduto, realizzati abusivamente. Sono stati stati rimossi dei rivestimenti in piastrelle in cucina e nel bagno al piano scantinato, nonchè tutti i sanitari dei bagni medesimi (lavabi, bidet e water). E' stato rimosso anche il caminetto in soggiorno, senza cura per i tamponamenti in lastre di cartongesso, che si presentano "strappati" lungo i bordi dell'ex caminetto. In relazione alla mancanza dei serramenti e sanitari dei bagni, l'abitazione sub 1 è inagibile a tutti gli effetti. Non si è in grado di indicare l'epoca di rimozione/asportazione delle finiture oggi mancanti.

DATI TECNICI (REPERITI DALLE PLANIMETRIE)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sub 1 abitazione	sup lorda di pavimento	105,05	1,00	105,05	€ 700,00
Sub 1 accessori	sup lorda di pavimento	98,05	0,50	49,03	€ 700,00
Sub 1 poggiolo	sup lorda di pavimento	8	0,30	2,40	€ 700,00
Sub 2 abitazione	sup lorda di pavimento	98,25	1,00	98,25	€ 700,00
Sub 2 accessori	sup lorda di pavimento	113,26	0,50	56,63	€ 700,00
Sub 2 poggiolo	sup lorda di pavimento	10	0,30	3,00	€ 700,00
Sub 3 garage	sup lorda di pavimento	19,25	0,50	9,63	€ 700,00
Sub 4 garage	sup lorda di pavimento	19,25	0,50	9,63	€ 700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA PARTE:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia Entrate anno 2020 2° sem. San Vito al T. fraz. Savorgnano zona E abitazioni civili stato normale valori unitari mq 700 - 950, abitazioni economiche valori unitari mq 600 - 800, borsino 2018-2019 FIMAA San Vito periferia appartamenti usato valori unitari mq 600 - 900, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 700/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*%*	*Valore Complessivo*
Sub 1 abitazione	105,05	€ 700,00	31,50	€ 73.535,00
Sub 1 accessori	49,03	€ 700,00	14,70	€ 34.321,00
Sub 1 poggiolo	2,40	€ 700,00	0,70	€ 1.680,00
Sub 2 abitazione	98,25	€ 700,00	29,40	€ 68.775,00
Sub 2 accessori	56,63	€ 700,00	17,00	€ 39.641,00
Sub 2 poggiolo	3,00	€ 700,00	0,90	€ 2.100,00
Sub 3 garage	9,63	€ 700,00	2,90	€ 6.741,00
Sub 4 garage	9,63	€ 700,00	2,90	€ 6.741,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			100	**€ 233.534,00**

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 35.034,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.500,00
Riduzione per inagibilità sub 1, mancanza serramenti e porte, accessori bagno, danni ex caminetto e mancanza piastrelle, a stima	€ 25.000,00

8.4 Prezzo base d'asta della parte A:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **159.000,00**

PARTE B
FABBRICATO USO STALLA E DEPOSITO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà 1/1 a[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 47, particella 640, indirizzo Via Bagnarola, piano T, categoria D/10, rendita € 3357.39

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Le planimetrie non corrispondono alla situazione di fatto degli immobili, vi sono difformità riguardo fori su pareti, le piazzole esterne (silos a terra) indicate sono planimetricamente difformi dalla realtà, la destinazione indicata è difforme da quella autorizzata dal comune, la individuazione dell'area pertinenziale non corrispondente allo stato dei luoghi.
Sanabile con rifacimento pratica catastale, con tipo mappale, planimetrie, elaborato planimetrico e modulistica Docfa e Pregeo
Oneri Totali a stima: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola
Servizi presenti nella zona: opere primarie
Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale e agricola

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da occupato da materiali e mezzi anche di terzi senza titolo

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CALCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/03/2009 rep.n. 147552; Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561; Importo ipoteca: € 2900000.00; Importo capitale: € 1450000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/04/2010 rep.n. 149635; Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115; Importo ipoteca: € 500000.00; Importo capitale: € 250000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2019 rep.n. 198 trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3445/2530.

Si precisa che l'immobile stalla è indicato nelle note con il mappale n. 578, poi variato catastalmente nel mappale n. 640.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

14. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: [redacted] (in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto indicato in calce

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione stalla
Rilascio in data 04/02/1983 al n. di prot. 12158/82

Tipo pratica: autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 24/09/1985 al n. di prot. 12158/82

15.1 ***Conformità edilizia:***

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio presenta altezze totalmente difformi dal progetto autorizzato, oltre che per i fori esterni. Difforme è anche il deposito insilati indicato nel progetto, e non autorizzato è il deposito al suo fianco; le vasche liquami e le concimaie non corrispondono al progetto autorizzato. Le tettoie in legno/metallo sul lato sud sono abusive e da demolire. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, in quanto oggi non sono determinabili le norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria.

Oneri Totali per sanatoria a stima: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 *Destinazione urbanistica*

La destinazione urbanistica degli immobili è Zona omogenea E4C, agricola; altre verifiche devono essere fatte presso il comune. Gli immobili sono ricompresi in area di vincolo paesaggistico (ex legge Galasso) come indicato negli estratti del PRGC di San Vito al Tagliamento e del PPR della Regione FVG.

Descrizione immobile

Trattasi di un fabbricato rurale autorizzato come stalla e deposito attrezzi agricoli; è sviluppato su un piano fuori terra ed è realizzato in elementi prefabbricati di CA (pilastri, travi, copertura) con tetto a due falde, con pavimento in calcestruzzo, serramenti in metallo, pareti e soffitti a vista. Esternamente sul lato sud-ovest vi sono due aree pavimentate con pareti in CA già utilizzate come deposito a terra di insilati per l'alimentazione animale, invece sul lato sud-est vi sono delle costruzioni in metallo e legno, anche in fase di costruzione, da utilizzare come tettoie, tutte realizzate senza autorizzazione comunale e quindi abusive, che sono da demolire considerata la vigente normativa regionale sulle sanatorie strutturali, oltre che edilizie. L'immobile deve essere ritenuto privo di impianti, che se esistenti non sono conformi alle norme vigenti e non si sono rinvenute dichiarazioni di conformità. nel vano interno vi è un autoclave per l'impianto idrico. Secondo il collaudo statico reperito in comune (peraltro senza firma dell'ing. collaudatore ma provvisto del timbro di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile) l'edificio risulta conforme alle allora norme tecniche per le zone sismiche S=9, che il sottoscritto non è in grado di poter confermare. L'edificio presenta altezze totalmente difformi dal progetto autorizzato, oltre che per i fori esterni. Difforme è anche il deposito insilati indicato nel progetto, e non autorizzato è il deposito al suo fianco; le vasche liquami e le concimaie non corrispondono al progetto autorizzato. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI (DESUNTI DALLE PLANIMETRIE)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Intero fabbricato	sup lorda di pavimento	721,50	1,00	721,50	€ 200,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA PARTE B:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2020 2° sem. San Vito al T. fraz. Savorgnano zona E capannoni stato normale valori unitari/mq 250 - 350, borsino 2019-2020 FIMAA San Vito capannoni usato valori unitari/mq 250 - 400, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 200/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Intero fabbricato	721,50	€ 200,00	€ 144.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			**€ 144.300,00**

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 21.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

16.4 Prezzo base d'asta della parte B:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **110.000,00**

PARTE C
TERRENI IN VIA BAGNAROLA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà 1/1 a [redacted]

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 640, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 8120

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 146, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2600

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 557, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 215, reddito dominicale: € 2.44, reddito agrario: € 1.55

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 559, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5280, reddito dominicale: € 59.99, reddito agrario: € 38.18

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 144, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1160, reddito dominicale: € 14.38, reddito agrario: € 8.99

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 360, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 6.2, reddito agrario: € 3.87

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 561, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4,

reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03
Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà 4/12 a (altri comproprietari [redacted] dati completi nella visura catastale).

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 47, particella 376, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 4,77, reddito agrario: € 2,82

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
I mappali non corrispondono allo stato di fatto, principalmente per le aree pertinenziali dei fabbricati. Non si indicano oneri per la pratica catastale in quanto già indicati nella individuazione dei fabbricati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: agricola
Servizi presenti nella zona: opere primarie

19. STATO DI POSSESSO:

Non utilizzati; il mappale n. 376 è destinato a viabilità a favore di terzi.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/03/2009 rep.n. 147552; Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561; Importo ipoteca: € 2900000.00; Importo capitale: € 1450000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/04/2010 rep.n. 149635; Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115; Importo ipoteca: € 500000.00; Importo capitale: € 250000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2019 rep.n. 198 trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3445/2530.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/03/2020 rep.n. 320; Iscritta a Pordenone in data 24/07/2020 ai nn. 8491/1596; Importo ipoteca: € 170000.00; Importo capitale: € 160000.00, per il solo mappale 376.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/08/2020 rep.n. 1353 trascritto a Pordenone in data 28/08/2020 ai nn. 10220/7164, per il solo mappale 376.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

22. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: [redacted](in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto

indicato in calce

23. DATI URBANISTICI:

La destinazione urbanistica degli immobili è Zona omogenea E4C, agricola; altre verifiche devono essere fatte presso il comune. Gli immobili sono ricompresi in area di vincolo paesaggistico (ex legge Galasso) come indicato negli estratti del PRGC di San Vito al Tagliamento e del PPR della Regione FVG. Il mappale n. 376 è destinato a viabilità pubblica, quindi inedificabile.

Descrizione

Trattasi dei terreni circostanti i fabbricati precedentemente descritti, di cui sono parzialmente pertinenza. Hanno assetto altimetrico pianeggiante, di forma irregolare, di buon impasto e attualmente coltvati come prati per erba da sfalcio, tranne la porzione recintata e circostante l'abitazione che è sistemata a giardino, cortile e viabilità per accesso ai garage e alla stalla. Vi è la presenza di un elettrodotto che attraversa i terreni secondo con orientamento nord-sud indicato anche nella cartografia del PRGC. E' stato riscontrato che sul mappale n. 557 vi sono posate le condutture degli impianti tecnologici per l'allacciamento alla rete pubblica del fabbricato realizzato sul mappale n. 574 di proprietà aliena, senza un titolo trascritto, per cui non si è in grado di aggiungere altro; sarà onere dell'acquirente la puntuale verifica dell'entità e tracciato di tale servitù. Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente tutti gli immobili sono ubicati in zona E/4a tranne una porzione del mappale n. 557 che ricade in zona B/2 edificabile. Il mappale n. 376 è destinato a viabilità pubblica, quindi inedificabile.

DATI TECNICI DESUNTI DAL CATASTO

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni	Superficie catastale	17879	1,00	17879	€ 4,00
terreno mapp. 376	Superficie catastale	420	1,00	420,00	€ 0,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA PARTE C:

24.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:
Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 4/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. Per il mappale 376 (quota) si ritiene che non sia da attribuire alcun valore data la destinazione a viabilità a favore di terzi e totale inedificabilità.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreni	17879	€ 4,00	€ 71.516,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 71.516,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.516,00

24.4 Prezzo base d'asta della parte C:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€61.000,00**

RIEPILOGO VALORE LOTTO 1

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA **LOTTO 1** (parte A + B + C)
= 159.000,00 + 110.000,00 + 61.000,00 = **€ 330.000,00**

Lotto: 002 - TERRENO LOCALITA' PISSARELLE NORD

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà di 1/1 a [redacted]

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 31, particella 27, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 29780, reddito dominicale: € 338,36, reddito agrario: € 215,32

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 31, particella 26, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3900, reddito dominicale: € 36,26, reddito agrario: € 24,17

si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/03/2009 rep.n. 147552; Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561; Importo ipoteca: € 2900000.00; Importo capitale: € 1450000.00, mappale 27
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/04/2010 rep.n. 149635; Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115; Importo ipoteca: € 500000.00; Importo capitale: € 250000.00, mappale 27
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2019 rep.n. 198 trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3445/2530, mappale 27
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/03/2020 rep.n. 320; Iscritta a Pordenone in data 24/07/2020 ai nn. 8491/1596; Importo ipoteca: € 170000.00; Importo capitale: € 160000.00, per il solo mappale 376.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/08/2020 rep.n. 1353 trascritto a Pordenone in data 28/08/2020 ai nn. 10220/7164, per il solo mappale 376.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

30. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: (in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto indicato in calce

31. DATI URBANISTICI:

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune. Gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell''art. 142 del D.Lgs 42/2004 come da planimetria allegata

Descrizione
Trattasi di terreno agricolo con assetto altimetrico pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, aconfine con un corso d'acqua, di buon impasto e attualmente non utilizzato. Vi è un elettrodotto sull'angolo nord-ovest del terreno anche indicato nel PRGC.

DATI TECNICI DESUNTI DAL CATASTO

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni	Superficie catastale	33680	1,00	33680	€ 3,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:
Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 3/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreni	33680	€ 3,00	€ 101,040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.040,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 15.040,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8**6.000,00**

Lotto: 003 - TERRENO LOCALITA' PISSARELLE SUD

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà di 1/1 a [redacted]

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 42, particella 14, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 16070, reddito dominicale: € 149,39, reddito agrario: € 99.59

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 42, particella 21, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13200, reddito dominicale: € 122,71, reddito agrario: € 81.81

si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

36.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/03/2009 rep.n. 147552; Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561; Importo ipoteca: € 2900000.00; Importo capitale: € 1450000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/04/2010 rep.n. 149635; Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115; Importo ipoteca: € 500000.00; Importo capitale: € 250000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2019 rep.n. 198 trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3445/2530.

37.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

38. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: [redacted] (in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto indicato in calce

39.0 DATI URBANISTICI:

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune. Gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell''art. 142 del D.Lgs 42/2004 come da planimetria allegata

Descrizione
Trattasi di terreno agricolo con assetto altimetrico pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, aconfine con un corso d'acqua, di buon impasto e attualmente utilizzato dal sig. [redacted]. Va tenuto conto che in caso di alienazione deve essere consentito l'accesso (servitù) al limitrofo mappale n. 26, di medesima proprietà ma non oggetto dell'esecuzione forzata. Vi è un elettrodotto sull'angolo nord-ovest del terreno anche indicato nel PRGC.

DATI TECNICI DESUNTI DAL CATASTO

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni	Superficie catastale	29270	1,00	29270	€ 3,00

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.01 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:
Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 3/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

40.02 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreni	29270	€ 3,00	€ 87.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.810,00

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 13.310,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **74.500,00**

Lotto: 004 - TERRENO LOCALITA' VIALE DI MEZZO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà di 1/1 a[redacted]

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , foglio 45, particella 37, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 6480, reddito dominicale: € 46.85, reddito agrario: € 33.47

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 45, particella 41, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 21580, reddito dominicale: € 189.47, reddito agrario: € 122.60

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 45, particella 36, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 13050, reddito dominicale: € 114.58, reddito agrario: € 74.14

si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/03/2009 rep.n. 147552; Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561; Importo ipoteca: € 2900000.00; Importo capitale: € 1450000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] a rogito di notaio Pascatti in data 06/04/2010 rep.n. 149635; Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115; Importo ipoteca: € 500000.00; Importo capitale: € 250000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2019 rep.n. 198 trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3445/2530.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

46. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: [redacted] (in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto indicato in calce

47. DATI URBANISTICI

Per la destinazione urbanistica verificare l''allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune. Gli immobili sono parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell''art. 142 del D.Lgs 42/2004 come da planimetria allegata

Descrizione

Trattasi di terreno agricolo con assetto altimetrico pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, di buon impasto e attualmente utilizzato dal sig. [redacted]

DATI TECNICI REPERITI IN CATASTO

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni	sup lorda di pavimento	41.110,00	1,00	41.110,00	€ 3,00

48 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 3/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

48.2 Valutazione corpi:

TERRENO LOCALITA' VIALE DI MEZZO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreni	41.110,00	€ 3,00	€ 123.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.330,00

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 18.330,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **105.000,00**

Lotto: 005 - TERRENO LOCALITA' LAGO BIANCO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedi p.57

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
Piena proprietà di 1/1 a[redacted]

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , foglio 41, particella 76, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 700, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,18

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: foglio 41, particella 78, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 7730, reddito dominicale: € 55,89, reddito agrario: € 39,92

si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/03/2020 rep.n. 320; Iscritta a Pordenone in data 24/07/2020 ai nn. 8491/1596; Importo ipoteca: € 170000.00; Importo capitale: € 160000.00
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/08/2020 rep.n. 1353 trascritto a Pordenone in data 28/08/2020 ai nn. 10220/7164.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

54. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietario: [redacted](in quanto manca il titolo di trasferimento agli eredi) in forza di atto indicato in calce

55. DATI URBANISTICI

Per la destinazione urbanistica verificare l''allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune. Gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell''art. 142 del D.Lgs 42/2004 come da planimetria allegata

Descrizione

Trattasi di terreno agricolo con assetto altimetrico pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, di buon impasto e attualmente utilizzato dal sig. [redacted]

DATI TECNICI REPERITI IN CATASTO

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni	Sup. catastale	8430	1,00	8430	€ 3,00

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:
Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 3/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

56.2 Valutazione corpi:

TERRENO LOCALITA' VIALE DI MEZZO.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreni	8430	€ 3,00	€ 25.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.290,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.790,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22**.000,00**

ATTI PROVENIENZA A [redacted]
1 – rogito in data 14/04/1972 rep. 27905 notaio Fabricio registrato a San Vito al T. in data 26/04/1972 n. 1169/1.
2 - rogito in data 06/10/1972 rep. 28310 notaio Fabricio registrato a San Vito al T. il 17/10/1972 n. 975/1 e trascritto a Udine in data 21/10/1972 nn. 25621/22466.
3 – successione di apertasi il 25/05/1983 deuncia n. 61 vol. 663 registrata a Pordenone il 19/11/1983 a Pordenone.

57. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

Il sig. [redacted] .

E' stato redatto un atto di accettazione di eredità con il beneficio di inventario in data 13/02/2019 rep. 892 Tribunale di Pordenone trascritto in data 12/04/2018 ai nn. 5734/4302, da parte del sig. [redacted] figlio del defunto [redacted].

Non è stata presentata la denuncia di successione di [redacted].

Il sig. [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni come risulta dall'allegato estratto di matrimonio.

58, PRATICHE DA REDARRE PRIMA DELL'ASTA

In relazione allo stato degli immobili, una volta definito se siano compresi nella procedura o meno, I due alloggi sub 1-2 del mappale foglio 47 n. 146, va definita catastalmente, a fini di identificazione l'area pertinenziale asservita a detti fabbricati, facente parte del sedime invece oggetto di procedura mappale 146 foglio 47. Il sottoscritto indica che detta area pertinenziale va individuata in relazione allo spirito del rogito stipulato per il finanziamento e quindi indica in metri 3.00 dalle murature esterne dell'edificio l'area strettamente pertinenziale alle unità immobiliari sub. 1-2 in questione.

Si deve quindi procedere alla variazione catastale per tale individuazione e indicare le servitù necessarie.

Va verificata la necessità di redazione della dichiarazione di successione di a seguito dell'inventario.

59, CRITERI FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati individuati per immobili omogenei, precisando che il complesso edilizio in Via Bagnarola, pur prestandosi a possibili suddivisioni, pone la problematica di poter alienare l'intero complesso e non solamente alcune sue parti, oggi più appetibili, come il terreno circostante I fabbricati, che se fossero da alienare singolarmente, con l'attuale mercato molto negativo per tali beni, ne comprometterebbe sia l'alienabilità che il valore nel suo complesso.

Una eventuale suddivisione del Lotto 1, potrebbe essere messa in atto solo su specifica richiesta con garanzie dell'acquisto comunque di tutti gli immobili. Pertanto si ritiene di proporre un unico lotto per tali beni. Per quanto riguarda I terreni agricoli, sono divisi in lotti singoli in quanto non sono interdipendenti e il valore viene mantenuto, oltre che ampliare la platea di possibili acquirenti con un valore del lotto più accessibile ed appetibile.

Data generazione:
05-05-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè