



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL F.V.G. Soc. Coop.



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Antonio Lippi**

CF: LPPNTN54E15E098F

con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146

telefono: 0481520464

fax: 0481520464

email: [geomlippi@geomlippi.it](mailto:geomlippi@geomlippi.it)

PEC: [antonio.lippi@geopec.it](mailto:antonio.lippi@geopec.it)





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Porzione di Compendio a destinazione agricola con abitazione**, a DOLEGNA DEL COLLIO, Località Mernico 26, della complessiva superficie di **mq 747,00.-**, ricadente sulla p.c. 2697 del C.C. di Mernico, **Pignorata per l'intero**, per le quote di:

- 1/2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi della porzione di un compendio edilizio, ad indirizzo agricolo, ricadente sulla p.c. 2697 del C.C. di Mernico ( comune di Dolegna del Collio ). Lo stesso, situato nel centro della località di Mernico (frazione del Comune di Dolegna del Collio - GO) al civico 26 della via che assume il medesimo nome della frazione, si trova oggi disabitato ed in stato di completo abbandono. Fino all'anno 2015, è stato adibito a conduzione di azienda agricola finalizzata alla vinificazione, anche con avvenuta trasformazione, a tale destinazione, degli originali spazi destinati a stalla. Gli edifici che lo compongono, disposti su due piani fuori terra, sono, secondo l'iscrizione catastale, destinati ad abitazione e magazzini/depositi (già destinati alla vinificazione e conservazione prodotto), a cui si affianca una tettoia di ampia dimensione. Gli stessi, eretti e/o ristrutturati/riqualificati in più riprese, in un intervallo temporale indicabile fra il 1959 ed il 2004, sono stati realizzati con materiali tradizionali che, per quanto è stato possibile visivamente verificare nel corso del sopralluogo, effettuato alla presenza della Esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* possono essere genericamente così indicati: strutture portanti verticali in laterizio/pietra per le porzioni di originaria costruzione più vetusta ( parte dell' edificio destinato ad abitazione e ex stalla, oggi rimessa/deposito ), in acciaio per la tettoia; solai di piano e del tetto genericamente in laterocemento ( per la ex stalla di probabile ristrutturazione successiva alla originale edificazione ), in legno per la porzione di abitazione più vetusta. Le coperture sono indicabili in tegole laterizie del tipo "coppi", con l'esclusione della tettoia in ferro che presenta lastre ondulate che, per quanto potuto accertare, visto anche il periodo di costruzione ( 1975 ), sono indicabili in cemento-amianto ("eternit"); oggi, a termini di legge, vietate, in quanto di materiale dannoso alla salute, di doverosa rimozione e smaltimento, secondo vigente normativa, ad opera di ditta specializzata ed autorizzata.

Il complesso, frontalmente recintato in muratura ( in parte realizzata in pietra ) e rete metallica, con diretto accesso dalla via pubblica per mezzo di portone carraio e portoncino pedonale, si completa con porzioni scoperte a destinazione corte, internamente al recinto e superficie a prato (priva di recinzione), sul retro della ex stalla, su cui vi è una vecchia concimaia non più in uso.

#### **Identificazione Catastale e Tavolare dei beni oggetto di Esecuzione.**

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Mernico

- foglio 7 - particella 2697 - qualità Ente Urbano - superficie 950 mq;

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Dolegna del Collio (GO)

- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2698, - subalterno 1, categoria



A/3 - classe 1 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 178 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 161 mq - rendita 238,60 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1;

- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2406/5, - subalterno 2, categoria C/2 - classe 3 - consistenza 515 mq - superficie catastale totale 599 mq - rendita 638,34 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1:

intestato a:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
3. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p..

#### Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

- Partita Tavolare WEB 4 di Mernico - corpo tavolare 1 - p.c.n. 2697 - Ente Urbano (da P.T. 251, c.t. 17)

di iscritta proprietà:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/2 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i.p..

**Nota:** L' iscrizione al catasto dei Fabbricati della Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per 1/3 i.p., deriva dalla mancata Volturazione della Sucessione, tavolarmente iscritta sub GN 3314/2022.

In Regima tavolare, ai fini della procedura, è valida la proprietà trascritta al Libro Fondiario.

Resta a carico della Procedura l'onere della Volturazione al Catasto dei Fabbricati, da eseguirsi prima del decreto di trasferimento conseguente alla vendita giudiziaria dei beni oggetto di pignoramento.

**B**

**Porzione di Compendio a destinazione agricola con abitazione**, a DOLENA DEL COLLIO, Località Mernico 26, della complessiva superficie di **mq 94,00.-**, ricadente sulle pp.cc. 2698 e 2406/5 del C.C. di Mernico, **Pignorate per la quota di 1/2** di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi della porzione di un compendio edilizio, ad indirizzo agricolo, ricadente sulle pp.cc. 2698 e 2406/5 del C.C. di Mernico ( comune di Dolegna del Collio ). Lo stesso, situato nel centro della località di Mernico (frazione del Comune di Dolegna del Collio - GO) al civico 26 della via che assume il medesimo nome della frazione, si trova oggi disabitato ed in stato di completo abbandono. Fino all'anno 2015, è stato adibito a conduzione di azienda agricola finalizzata alla vinificazione, anche con avvenuta trasformazione, a tale destinazione, degli originali spazi destinati a stalla. Gli edifici che lo compongono, disposti su due piani fuori terra, sono, secondo l' iscrizione catastale, destinati ad abitazione e magazzini/depositi (già destinati alla vinificazione e conservazione prodotto), a cui si affianca una tettoia di ampia dimensione. Gli stessi, eretti e/o ristrutturati/riqualificati in più riprese, in un intervallo temporale indicabile fra il 1959 ed il 2004, sono stati realizzati con materiali tradizionali che, per quanto è stato possibile visivamente verificare nel corso del sopralluogo, effettuato alla presenza della Esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* possono essere genericamente così indicati: strutture portanti verticali in laterizio/pietra per le porzioni di originaria costruzione più vetusta ( parte dell' edificio destinato ad abitazione e ex stalla, oggi rimessa/deposito ), in acciaio per la tettoia; solai di piano e del tetto genericamente in laterocemento ( per la ex stalla di probabile ristrutturazione successiva alla originale edificazione ), in

legno per la porzione di abitazione più vetusta. Le coperture sono indicabili in tegole laterizie del tipo "coppi", con l' esclusione della tettoia in ferro che presenta lastre ondulate che, per quanto potuto accertare, visto anche il periodo di costruzione ( 1975 ), sono indicabili in cemento-amianto ("eternit"); oggi, a termini di legge, vietate, in quanto di materiale dannoso alla salute, di doverosa rimozione e smaltimento, secondo vigente normativa, ad opera di ditta specializzata ed autorizzata.

Il complesso, frontalmente recintato in muratura ( in parte realizzata in pietra ) e rete metallica, con diretto accesso dalla via pubblica per mezzo di portone carraio e portoncino pedonale, si completa con porzioni scoperte a destinazione corte, internamente al recinto e superficie a prato (priva di recinzione), sul retro della ex stalla, su cui vi è una vecchia concimaia non più in uso.

**Identificazione Catastale e Tavolare dei beni oggetto di Esecuzione.**

*Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio*

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Mernico

- foglio 7 - particella 2698 - qualità Ente Urbano - superficie 277 mq;
- foglio 7 - particella 2406/5 - qualità Ente Urbano - superficie 148 mq;

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Dolegna del Collio (GO)

- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2698, - subalterno 1, categoria A/3 - classe 1 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 178 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 161 mq - rendita 238,60 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1;
- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2406/5, - subalterno 2, categoria C/2 - classe 3 - consistenza 515 mq - superficie catastale totale 599 mq - rendita 638,34 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1;

intestato a:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
3. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p..

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

- Partita Tavolare WEB 32 di Mernico - corpo tavolare 1 - p.c.n. 2698 -Ente Urbano (da P.T. WEB 3, c.t. 1) e p.c.n. 2406/5 - Ente Urbano (da P.T.WEB 3, c.t. 1)

di iscritta proprietà:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/2 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/2 i.p..

**Nota:** L' iscrizione al catasto dei Fabbricati della Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per 1/3 i.p., deriva dalla mancata Voturazione della Sucessione, tavolarmente iscritta sub GN 1624/2023.

In Regima tavolare, ai fini della procedura, è valida la proprietà trascritta al Libro Fondiario;

Resta a carico della Procedura l'onere della Volturazione al Catasto dei Fabbricati, da eseguirsi prima del decreto di trasferimento conseguente alla vendita giudiziaria dei beni oggetto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 841,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 299.815,75         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 284.800,00         |
| Data della valutazione:                                                                        | 02/03/2024            |

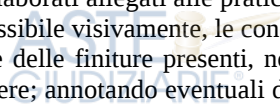


## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in stato di completo abbandono; situazione che, da dichiarazione dell'Esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( presente alla compiuta ispezione ), pare in essere dall' anno 2015.

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti, finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle necessarie verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l'Agenzia, con comunicazione del preposto ufficio del registro, dichiarava l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente, ma con esito più dilazionato nel tempo, veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento.

Nel corso dell'ispezione dei luoghi, sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché la loro conformità agli elaborati allegati alle pratiche edilizie ed alle planimetrie catastali. Si rilevavano inoltre, per quanto possibile visivamente, le condizioni generali di manutenzione degli immobili ( situazione strutturale ) e delle finiture presenti, nonché, per quanto fattibile, la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni della presente Esecutata proprietaria e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno dei beni (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse) che all'esterno del compendio immobiliare.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti tavolari, effettuati con consultazione telematica della Partita Tavolare WEB 4, c.t.1 e Partita Tavolare WEB 32, c.t. 1, del Comune Censuario di Mernico (a cui sono iscritti gli immobili pignorati), trascritte, per competenza territoriale, presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, alla Sezione C - Aggravi, evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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**, intavolata il 04/01/2006 a Cormons G.N. 9/2006 e 11.12.2023 a Gradisca d'Isonzo GN 3730/2023 (cessione del Credito), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso del 1° c.t. della PT WEB 4 di Mernico di iscritta ragione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mutuo dd. 22.12.2005, not. Hlede rep. 1904 e Atto di Cessione di credito pro soluto dd. 04.12.2023 not. Tania Andrioli rep. 94422/38845.

Importo ipoteca: € 165.000,00.-.

Importo capitale: € 110.000,00.-.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 825,00.- ( € 165.000,00.- x 0,50% - tasso ipotecaria )

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 06/10/2020 a Gradisca G.N. 2571/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso del 1° c.t. della PT WEB 4 di Mernico di iscritta ragione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo n. 698/2020 dd. 01.06.2020 - Tribunale di Udine R.G. 1549/2020, non opposto, dichiarato esecutivo in data 15.09.2020.

Importo ipoteca: € 25.000,00.-.

Importo capitale: € 19.103,75.-.

Partita Principale WEB 4 di Mernico, Partite Accessorie WEB 32 di Mernico e WEB 84 di Mernico.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 125,00.- ( € 25.000,00.- x 0,50% - tasso ipotecaria )

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, per l'importo di € 88.309,57.- oltre interessi, spese e successive occorrenze, intavolato il 16/02/2023 a Gradisca d'Isonzo G.N. 609/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso del 1° c.t. della PT WEB 4 di Mernico di iscritta ragione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare dd. 30.01.2023, ritualmente notificato.

Regolarizzato e cancellato a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

pignoramento, per l'esazione del credito di € 88.309,57 oltre successive occorrente, intavolato il 31.07.2023 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2540/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso della quota di 1/2 i.p del 1° c.t. della PT WEB 32, p.c.n. 2698 e p.c.n. 2406/5, di Mernico di iscritta ragione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento immobiliare ritualmente notificato dd 21.06.2023.

Regolarizzato e cancellato a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

P.T. WEB 4 del Comune Censuario di Mernico

Corpo tavolare 1° - p.c.n. 2697, ente urbano (da P.T. 251 c.t. 17)

P.T. WEB 32 del Comune Censuario di Mernico

Corpo tavolare 1° - p.c.n. 2698, ente urbano (da P.T. WEB 3 c.t. 1 ) e p.c.n. 2406/5, ente urbano (da P.T. WEB 3 c.t. 1)

**nota** : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegate visure delle Partite Tavolari WEB 4 e 32 del Comune Censuario di Mernico.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 i.p., in forza del Certificato di Eredità RVG 1313/2018 dd.16.05.2018 Tribunale di Gorizia (sub GN 999/2018) e Certificato di Eredità R.VG. 2421/2022 dd. 25.10.2022 (sub GN 3314/2022 e sub GN 1624/2023)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 i.p., in forza del Certificato di Eredità RVG 1313/2018 dd.16.05.2018 Tribunale di Gorizia (sub GN 999/2018) e Certificato di Eredità R.G.V. 2421/2022 dd. 25.10.2022 ( sub GN 3314/2022 e sub GN 1624/2023)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Nessuna informazione in quanto in Regime Tavolare ( sistema del Libro Fondiario ), in cui ricadono i beni oggetto di Pignoramento, i dati non risultano necessari.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell' Istanza, per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Dolegna del Collio, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico ha fornito la documentazione edilizia di seguito indicata.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 5/1959, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una stalla con annessa concimaia, presentata il 21/12/1959, rilasciata il 13/01/1960.

La pratica Edilizia non riporta numero di protocollo. Si riscontra Nulla Osta del Corpo dei Vigili del Fuoco, ai fini della prevenzione incendi, prot. 4511 (pos. 2816) del 28.12.1959

Nulla Osta N. 2005/75 di Prot. , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una tettoia-deposito attrezzi e vasca del colaticcio, rilasciata il 12/02/1975 con il n. 2005/75 di



protocollo

Autorizzazione N. ---, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria, presentata il 11/06/1979, rilasciata il 18/06/1982.

La pratica Edilizia non riporta numero di protocollo né numero di pratica edilizia . Si riscontra il rilascio di autorizzazione parziale, per il solo consolidamento strutturale, senza ampliamenti ed alterazioni di volumi e modifiche di destinazioni d'uso.

Concessione Edilizia N. 7/80 - **prot. 376/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione fabbricato uso cantina e deposito granaglie, presentata il 21/02/1980, rilasciata il 24/03/1980

Autorizzazione di Agibilità N. 7/80 - **prot. n. 1594/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione fabbricato uso cantina e deposito granaglie, rilasciata il 08/10/1981

Concessione Edilizia N. 23/83 - **n. 1131/83 di prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione vano bagno, presentata il 19/05/1983 con il n. 1131/83 di protocollo, rilasciata il 26/06/1983

Concessione Edilizia N. 38/83 - **prot. 2252/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato uso stalla, deposito attrezzi, fienile e deposito prodotti aziendali, presentata il 11/11/1983 con il n. 2252/83 di protocollo, rilasciata il 21/11/1983

Cocessione Edilizia N. 19/86, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edificio rurale, rilasciata il 09/06/1986.

Pratica edilizia, priva di protocollo, il cui riscontro del rilascio si evince dal certificato di Agibilità, pari n. di pratica edilizia.

Autorizzazione di Agibilità N. 19/86, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Edificio Rurale, rilasciata il 06/10/1988

Autorizzazione Edilizia N. 28/93 - **n. 1793/93 di protocollo**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione impianto smaltimento a servizio della cantina di vinificazione, presentata il 20/05/1993 con il n. 1793 di protocollo, rilasciata il 06/08/1993 con il n. 1793 di protocollo

Attestazione di conformità N. 28/93 - **prot. 3099/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione impianto di smaltimento a servizio della cantina di vinificazione, presentata il 16/09/1993, rilasciata il 29/12/1993 con il n. 3099/93 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 4/008 - **prot. 917/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricavo di vani residenziali in fabbricato agricolo, presentata il 24/02/2004 con il n. 917/2004 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di completamento (esclusa dai vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004) .

Per le Norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso dell' effettuato sopralluogo, ai beni oggetto di Esecuzione, sulla base delle documentazioni reperite a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e le consultazioni

catastali, si è potuto effettuare la verifica della corrispondenza dello stato in essere con la situazione edilizia autorizzata, nonché la concordanza dello stato di fatto con le depositate planimetrie catastali. Lo scrivente Esperto esprime quindi, nei seguenti giudizi di conformità, le risultanze ottenute.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Pur se verificata una sostanziale conformità dell' assentito con la situazione in essere, si deve rilevare che le pratiche edilizie consultate risultano, a parere dello scrivente, carenti di documentazione che possa dare una completa conformità degli immobili allo stato riscontrabile in loco.

In particolare si ritiene non vi sia completezza per quanto riguarda la compiuta Agibilità/Abitabilità dei fabbricati presenti; né è possibile, secondo coscienza, indicare un incontestabile "silenzio assenso", mancanti dichiarazioni di fine lavori, regolare esecuzione e/o depositi delle planimetrie catastali attestanti tali attestazioni.

E' quindi convinzione del sottoscritto Esperto, che, per una corretta ed inconfutabile corrispondenza, vi sia la necessità di produrre adeguata documentazione che attesti la completa conformità edilizia del compendio di che trattasi, sanando così le riscontrate carenze amministrative.

Ciò, a parere dello scrivente, nel rispetto della vigente normativa edilizia ( L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m. e i.), è possibile mediante una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ( C.I.L.A ) quale istanza per "Riduzione a Conformità", presentata da Tecnico Abilitato, comprensiva di modulistica regionale di riferimento, elaborato grafico, relazione tecnica ed asseverazione statica e di impianti. Pratica da concludersi con una richiesta di generale Agibilità (ora per allora) e/o Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il costo di intervento è presuntivamente indicabile, compreso prevista sanzione/oblazione minima pari ad € 258,00.-, oneri fiscali (I.V.A.) ed eventuali diritti di segreteria comunali, in € **3.600,00.-**.

Tempi necessari per la regolarizzazione da considerarsi Medi

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

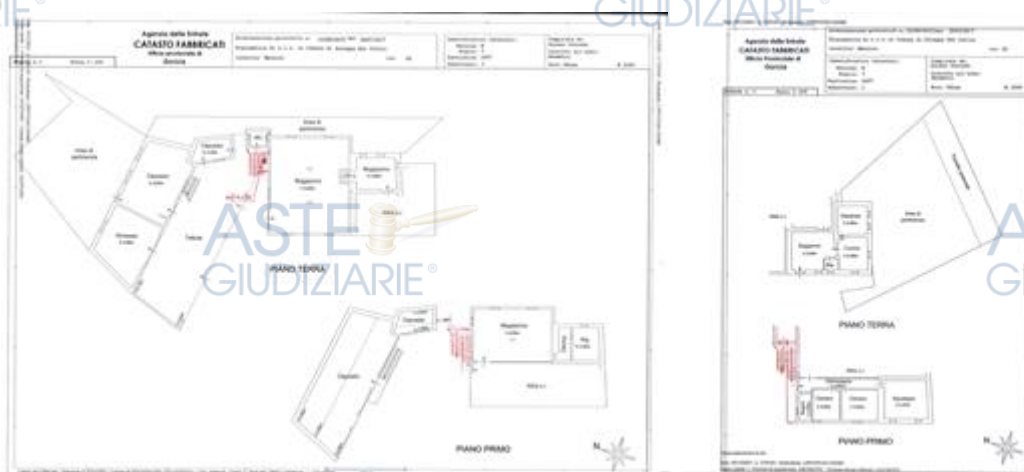
CRITICITÀ: NESSUNA

Il compendio, risultante sostanzialmente correttamente iscritto, è carente, nella rappresentazione grafico-planimetrica, della scala a servizio del primo piano della porzione comprendente l' Abitazione e relativa terrazza, indispensabile per l' accesso al livello medesimo.

Tale mancanza rende l' iscrizione catastale del compendio non conforme ma regolarizzabile. La regolarizzazione avviene mediante la rettifica delle planimetrie con il deposito catastale di nuovi elaborati debitamente corretti.

Il costo di intervento, eseguito da Tecnico abilitato, è presuntivamente indicabile, compresi oneri fiscali ( I.V.A.) e diritti catastali, in € **700,00.-**

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DOLEGNA DEL COLLIO LOCALITÀ MERNICO 26

## COMPENDIO A DESTINAZIONE AGRICOLA CON ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione di Compendio a destinazione agricola con abitazione**, a DOLEGNA DEL COLLIO, Località Mernico 26, della complessiva superficie di **mq 747,00.-**, ricadente sulla p.c. 2697 del C.C. di Mernico, **Pignorata per l'intero**, per le quote di:

- 1/2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi della porzione di un compendio edilizio, ad indirizzo agricolo, ricadente sulla p.c. 2697 del C.C. di Mernico ( comune di Dolegna del Collio ). Lo stesso, situato nel centro della località di Mernico (frazione del Comune di Dolegna del Collio - GO) al civico 26 della via che assume il medesimo nome della frazione, si trova oggi disabitato ed in stato di completo abbandono. Fino all'anno 2015, è stato adibito a conduzione di azienda agricola finalizzata alla vinificazione, anche con avvenuta trasformazione, a tale destinazione, degli originali spazi destinati a stalla. Gli edifici che lo compongono, disposti su due piani fuori terra, sono, secondo l'iscrizione catastale, destinati ad abitazione e magazzini/depositi (già destinati alla vinificazione e conservazione prodotto), a cui si affianca una tettoia di ampia dimensione. Gli stessi, eretti e/o ristrutturati/riqualificati in più riprese, in un intervallo temporale indicabile fra il 1959 ed il 2004, sono stati realizzati con materiali tradizionali che, per quanto è stato possibile visivamente verificare nel corso del sopralluogo, effettuato alla presenza della Esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* possono essere genericamente così indicati: strutture portanti verticali in laterizio/pietra per le porzioni di originaria costruzione più vetusta ( parte dell' edificio destinato ad abitazione e ex stalla, oggi rimessa/deposito ), in acciaio per la tettoia; solai di piano e del tetto genericamente in laterocemento ( per la ex stalla di probabile ristrutturazione successiva alla originale edificazione ), in legno per la porzione di abitazione più vetusta. Le coperture sono indicabili in tegole laterizie del tipo "coppi", con l' esclusione della tettoia

in ferro che presenta lastre ondulate che, per quanto potuto accertare, visto anche il periodo di costruzione ( 1975 ), sono indicabili in cemento-amianto ("eternit"); oggi, a termini di legge, vietate, in quanto di materiale dannoso alla salute, di doverosa rimozione e smaltimento, secondo vigente normativa, ad opera di ditta specializzata ed autorizzata.

Il complesso, frontalmente recintato in muratura ( in parte realizzata in pietra ) e rete metallica, con diretto accesso dalla via pubblica per mezzo di portone carraio e portoncino pedonale, si completa con porzioni scoperte a destinazione corte, internamente al recinto e superficie a prato (priva di recinzione), sul retro della ex stalla, su cui vi è una vecchia concimaia non più in uso.

**Identificazione Catastale e Tavolare dei beni oggetto di Esecuzione.**

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Mernico

- foglio 7 - particella 2697 - qualità Ente Urbano - superficie 950 mq;

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Dolegna del Collio (GO)

- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2698, - subalterno 1, categoria A/3 - classe 1 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 178 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 161 mq - rendita 238,60 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1;
- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2406/5, - subalterno 2, categoria C/2 - classe 3 - consistenza 515 mq - superficie catastale totale 599 mq - rendita 638,34 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1;

intestato a:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
3. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p..

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

- Partita Tavolare WEB 4 di Mernico - corpo tavolare 1 - p.c.n. 2697 - Ente Urbano (da P.T. 251, c.t. 17)

di iscritta proprietà:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/2 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i.p..

**Nota:** L' iscrizione al catasto dei Fabbricati della Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per 1/3 i.p., deriva dalla mancata Voturazione della Sucessione, tavolarmente iscritta sub GN 3314/2022.

In Regima tavolare, ai fini della procedura, è valida la proprietà trascritta al Libro Fondiario.

**Resta a carico della Procedura** l'onere della Volturazione al Catasto dei Fabbricati, da eseguirsi prima del decreto di trasferimento conseguente alla vendita giudiziaria dei beni oggetto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni, siti in Comune di Dolegna del Collio (GO), sono ubicati in località Mernico, in posizione centrale rispetto alla stessa, perifericamente rispetto al comune di appartenenza. Si trovano in un'area mista agricola-residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area di medesime caratteristiche. Il traffico nella zona risulta locale; i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Individuazione cartografica



Zona di inserimento compendio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40,00 Km

autostrada distante 25,00 km

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

molto scarso

molto scarso

nella media

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente capitolo comprende le porzioni di edifici ricadenti sulla p.c. 2697 ( tavolarmente allibrata al c.t. 1 della PT WEB 4 di Mernico ) **pignorata per l' intero**. La stessa si compone della maggiore porzione degli edifici destinati sia ad abitazione che ad attività agricola. Nello specifico (allegate planimetrie esplicative):

1.- Abitazione

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi

Pagina 12 di 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porzione di edificio, disposto su due piani fuori terra, così composto: piano terra (h=2,45.- ml ): ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina e modesta porzione di una dispensa; primo piano (raggiungibile da scala esterna ricadente per la quasi totalità sulla p.c. 2697) con altezza genericamente di 3,00.- ml: terrazza di servizio all' ingresso, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio (h=2,30.- ml).

## 2.- Attività agricola

Porzione di edificio (due piani fuori terra) in cui è ricavata l'abitazione: piano terra magazzino (h= 2,80.- ml); primo piano (raggiungibile dalla medesima scala servente l'abitazione): porzione di magazzino (h= 3,05.- ml), accessibile dal disimpegno dell'abitazione, disimpegno (con accesso dal magazzino) e ripostiglio, ambedue di altezza 2,20.- ml.

Edifici a destinazione attività agricola (due piani fuori terra): piano terra: rimessa (h= 3,00.- ml), porzioni di due depositi (h= 3,00.- ml e 2,20.- ml ), porzione di magazzino (cantina vini - h= 3,40.- ml) e la tettoia in ferro (copertura "eternit") con altezza media di 5,18.- ml; primo piano: ampia porzione di un deposito soprastante la rimessa/deposito al piano terra (accessibile da scala esterna) con altezza media di 3,40.- ml e porzione di un deposito più limitato (h media= 1,60.- ml ).

Le superfici in interesse di perizia sono così indicabili:

**Abitazione:** piano terra circa mq 63,00.- lordi; primo piano circa mq 90,00.- lordi

**Attività agricola:** edifici in muratura: piano terra : porzione compresa nell' edificio abitativo circa mq 30,00.- lordi; altri edifici circa mq 237,00.- lordi; primo piano : porzione compresa nell' edificio abitativo circa mq 30,00.- lordi; altri edifici circa mq 177,00.- lordi; tettoia circa mq 120,00.- lordi.

**Nota:** le indicate superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie ( estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale ); integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Per quanto concerne le finiture, in relazione all' abitazione, essendo la porzione di immobile in uno stato di estrema precarietà, che si ripercuote anche a livello strutturale (rilevato un cedimento del solaio intermedio in legno), non si ritiene che le stesse possano avere rilevanza estimativa. In relazione agli edifici a carattere agricolo, in condizioni definibili buone, si indicano le pavimentazioni in caldana di cemento e gli intonaci del tipo civile. La tettoia, come in accenno in struttura di acciaio, denota buone condizioni con l' eccezione delle lastre di copertura che, come detto, andranno rimosse in quanto di materiale dannoso alla salute ("eternit").

In relazione agli impianti vi è da rilevare la precarietà ed irrilevanza per quanto riguarda l'abitazione e l'impossibilità, visto l'abbandono degli immobili, di potersi esprimere su quelli esistenti nelle porzioni a destinazione agricola. Sarà quindi necessaria una sicura totale revisione, da parte di tecnico qualificato che verifichi la situazione degli stessi, certifichi la loro sicurezza e la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, integrandoli e/o modificandoli, ove necessario.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione      | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione       | 153,00        | x | 100 %  | = | 153,00        |
| Edifici agricoli | 474,00        | x | 100 %  | = | 474,00        |
| Tettoia          | 120,00        | x | 100 %  | = | 120,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>747,00</b> |   |        |   | <b>747,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando **il più probabile valore commerciale** dei beni in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo** che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale “ borsino ” immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del compendio; delle condizioni generali e finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità ( nel caso specifico: verifiche degli impianti );
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dalle planimetrie/visure catastali e/o dai grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie;

### **Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione**

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale lorda ( S.E.L. ) precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le porzioni e superfici coperte o scoperte, pertinenti agli immobili. L' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

**Si precisa che:** il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell' espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo “ **a corpo** “; cosicché, eventuali variazioni "in tolleranza" nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alle superfici lorde commerciali dei beni, precedentemente indicate; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 330,00.- / mq**, per l'edificio abitativo, **€ 480,00.- / mq** per gli edifici agricoli in muratura e **€ 190,00.- / mq** per la tettoia, valutati in considerazione: dello stato, condizioni generali e di manutenzione descritte, della situazione degli impianti ed oneri per la loro verifica di funzionalità e sicurezza; nonché della indicata situazione di accentuata precarietà dell' edificio destinato ad abitazione, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime i seguenti valori commerciali dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Porzione di compendio agricolo/abitativo ricadente sulla **p.c. 2697** del C.C. di Mernico, **pignorata per l'intero***

Abitazione mq 153,00 x 330,00 €/m = **€ 50.490,00.-**

Edifici agricoli in muratura:

- porzioni comprese nell'edificio abitativo mq 60,00 x 330,00 €/mq = **€ 19.800,00.-**
- altri edifici mq 414,00 x 480,00 €/m = **€ 198.720,00.-**

Tettoia mq 120,00 x 190,00 €/m = **€ 22.800,00.-**

**Valore complessivo della Porzione € 291.810,00.-**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

291.810,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                              | importo   |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Onere per la rimozione e smaltimento "eternit" a copertura della tettoia | -8.200,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 283.610,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 283.610,00



BENI IN DOLEGNA DEL COLLIO LOCALITÀ MERNICO 26

## COMPENDIO A DESTINAZIONE AGRICOLA CON ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO B

**Porzione di Compendio a destinazione agricola con abitazione**, a DOLEGNA DEL COLLIO, Località Mernico 26, della complessiva superficie di **mq 94,00.-**, ricadente sulle pp.cc. 2698 e 2406/5 del C.C. di Mernico, **Pignorate per la quota di 1/2** di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi della porzione di un compendio edilizio, ad indirizzo agricolo, ricadente sulle pp.cc. 2698 e 2406/5 del C.C. di Mernico ( comune di Dolegna del Collio ). Lo stesso, situato nel centro della località di Mernico (frazione del Comune di Dolegna del Collio - GO) al civico 26 della via che assume il medesimo nome della frazione, si trova oggi disabitato ed in stato di completo abbandono. Fino all'anno 2015, è stato adibito a conduzione di azienda agricola finalizzata alla vinificazione, anche con avvenuta trasformazione, a tale destinazione, degli originali spazi destinati a stalla. Gli edifici che lo compongono, disposti su due piani fuori terra, sono, secondo l' iscrizione catastale, destinati ad abitazione e magazzini/depositi (già destinati alla vinificazione e conservazione prodotto), a cui si affianca una tettoia di ampia dimensione. Gli stessi, eretti e/o ristrutturati/riqualificati in più riprese, in un intervallo temporale indicabile fra il 1959 ed il 2004, sono stati realizzati con materiali tradizionali che, per quanto è stato possibile visivamente verificare nel corso del sopralluogo, effettuato alla presenza della Esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* possono essere genericamente così indicati: strutture portanti verticali in laterizio/pietra per le porzioni di originaria costruzione più vetusta ( parte dell' edificio destinato ad abitazione e ex stalla, oggi rimessa/deposito ), in acciaio per la tettoia; solai di piano e del tetto genericamente in laterocemento ( per la ex stalla di probabile ristrutturazione successiva alla originale edificazione ), in legno per la porzione di abitazione più vetusta. Le coperture sono indicabili in tegole laterizie del tipo "coppi", con l' esclusione della tettoia in ferro che presenta lastre ondulate che, per quanto potuto accertare, visto anche il periodo di costruzione ( 1975 ), sono indicabili in cemento-amianto ("eternit"); oggi, a termini di legge, vietate, in quanto di materiale dannoso alla salute, di doverosa rimozione e smaltimento, secondo vigente normativa, ad opera di ditta specializzata ed autorizzata.

Il complesso, frontalmente recintato in muratura ( in parte realizzata in pietra ) e rete metallica, con diretto accesso dalla via pubblica per mezzo di portone carraio e portoncino pedonale, si completa con porzioni scoperte a destinazione corte, internamente al recinto e superficie a prato (priva di



recinzione), sul retro della ex stalla, su cui vi è una vecchia concimaia non più in uso.

**Identificazione Catastale e Tavolare dei beni oggetto di Esecuzione.**

*Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio*

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Mernico

- foglio 7 - particella 2698 - qualità Ente Urbano - superficie 277 mq;
- foglio 7 - particella 2406/5 - qualità Ente Urbano - superficie 148 mq;

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Dolegna del Collio (GO)

- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2698, - subalterno 1, categoria A/3 - classe 1 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 178 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 161 mq - rendita 238,60 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1;
- sezione urbana B - foglio 7 - particella 2697, grafata particella 2406/5, - subalterno 2, categoria C/2 - classe 3 - consistenza 515 mq - superficie catastale totale 599 mq - rendita 638,34 Euro - indirizzo catastale Località Mrnico n. 26 - piano T e 1:

intestato a:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p.;
3. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/3 i.p..

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

- Partita Tavolare WEB 32 di Mernico - corpo tavolare 1 - p.c.n. 2698 -Ente Urbano (da P.T. WEB 3, c.t. 1) e p.c.n. 2406/5 - Ente Urbano (da P.T.WEB 3, c.t. 1)

di iscritta proprietà:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/2 i.p.;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/2 i.p..

**Nota:** L' iscrizione al catasto dei Fabbricati della Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per 1/3 i.p., deriva dalla mancata Voturazione della Sucessione, tavolarmente iscritta sub GN 1624/2023.

In Regima tavolare, ai fini della procedura, è valida la proprietà trascritta al Libro Fondiario;

Resta a carico della Procedura l'onere della Volturazione al Catasto dei Fabbricati, da eseguirsi prima del decreto di trasferimento conseguente alla vendita giudiziaria dei beni oggetto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni, siti in Comune di Dolegna del Collio (GO), sono ubicati in località Mernico, in posizione centrale rispetto alla stessa, perifericamente rispetto al comune di appartenenza. Si trovano in un'area mista agricola-residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area di medesime caratteristiche. Il traffico nella zona risulta locale; i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Individuazione cartografica



Zona di inserimento compendio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40,00 Km

autostrada distante 25,00 km

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

molto scarso

molto scarso

nella media

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente capitolo comprende le porzioni di edifici ricadenti sulle **pp.cc. 2698 e 2406/5** (taylormente allibrate al c.t. 1 della PT WEB 32 di Mernico) **pignorate per 1/2 di ragione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***. La stessa si compone di una esigua porzione degli edifici destinati sia ad abitazione che ad attività agricola. Nello specifico (allegate planimetrie esplicative):

1.- Abitazione

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi

Pagina 17 di 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porzione di edificio, disposto su due piani fuori terra, per una sola porzione al piano terra del vano dispensa (h= 2,40.- ml );

## 2.- Attività agricola

Porzione di edificio (due piani fuori terra) in cui è ricavata l'abitazione: primo piano (raggiungibile da scala esterna, a servizio dell'abitazione, ricadente per la quasi totalità sulla p.c. 2697): porzione di magazzino (h= 3,05.- ml);

Edifici a destinazione attività agricola (due piani fuori terra): piano terra: porzioni di due depositi (h= 3,00.- ml e 2,20.- ml ), vano w.c. (h media= 2,50.- ml), porzione di magazzino (cantina vini - h= 3,40.- ml); primo piano: minima porzione di un deposito soprastante la rimessa/deposito al piano terra (accessibile da scala esterna ricadente sulla p.c. 2697) con altezza media di 3,40.- ml e porzione di un ulteriore deposito (h media= 1,60.- ml ).

Le superfici in interesse di perizia sono così indicabili:

**Abitazione:** piano terra circa **mq 13,00.-** lordi;

**Attività agricola:** edifici in muratura: piano terra circa **mq 47,00.-** lordi; primo piano circa **mq 34,00.-** lordi.

**Nota:** le indicate superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie ( estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale ); integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Per quanto concerne le finiture, in relazione all'abitazione, essendo la porzione di immobile in uno stato di estrema precarietà, che si ripercuote anche a livello strutturale (rilevato un cedimento del solaio intermedio in legno), non si ritiene che le stesse possano avere rilevanza estimativa. In relazione agli edifici a carattere agricolo, in condizioni definibili buone, si indicano le pavimentazioni in caldana di cemento e gli intonaci del tipo civile.

In relazione agli impianti vi è da rilevare la precarietà ed irrilevanza per quanto riguarda l'abitazione e l'impossibilità, visto l'abbandono degli immobili, di potersi esprimere su quelli esistenti nelle porzioni a destinazione agricola. Sarà quindi necessaria una sicura totale revisione, da parte di tecnico qualificato che verifichi la situazione degli stessi, certifichi la loro sicurezza e la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, integrandoli e/o modificandoli, ove necessario.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione      | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Abitazione       | 13,00        | x | 100 %  | = | 13,00        |
| Edifici agricoli | 81,00        | x | 100 %  | = | 81,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>94,00</b> |   |        |   | <b>94,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando **il più probabile valore commerciale**

dei beni in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo** che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale “ borsino ” immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del compendio; delle condizioni generali e finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità ( nel caso specifico: verifiche degli impianti );
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dalle planimetrie/visure catastali e/o dai grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie;

#### **Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione**

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale lorda ( S.E.L. ) precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le porzioni e superfici coperte o scoperte, pertinenti agli immobili, l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

**Si precisa che:** il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell' espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo “ **a corpo** ”; cosicché, eventuali variazioni “in tolleranza” nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alle superfici lorde commerciali dei beni, precedentemente indicate; assumendo il prezzo unitario medio di € 330,00.- / mq, per l'edificio abitativo, € 480,00.-/mq per gli edifici agricoli in muratura, valutati in considerazione: dello stato, condizioni generali e di manutenzione descritte, delle situazioni degli impianti ed oneri per la loro verifica di funzionalità e sicurezza; nonché della indicata situazione di accentuata precarietà dell' edificio destinato ad abitazione, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime i seguenti valori commerciali dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Porzione di compendio agricolo/abitativo ricadente sulle pp.cc. 2698 e 2406/5 del C.C. di Mernico, pignorate per la quota di 1/2 di ragione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**.

Abitazione mq 13,00 x 330,00 €/m = € 4.290,00.-

Edifici agricoli in muratura mq 81,00 x 480,00 €/m = € 38.880,00.-

**Valore complessivo della Porzione € 43.170,00.-**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**43.170,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                     | importo   |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Riduzione per la vendita di una sola quota - 5% | -2.158,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 41.011,50**

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

**€ 20.505,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, come già significato, è quello sintetico-comparativo, per una espressione del più probabile valore commerciale dei beni di che trattasi. Tale valutazione, essendo i beni oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato dal D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata, con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Dolegna del Collio, osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ( O.M.I. ), ed inoltre: Conoscenza per esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale "Borsino" Immobiliare.

### 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  | Compendio<br>a                             |             |                 |                     |                     |
|    | destinazione<br>agricola con<br>abitazione | 747,00      | 0,00            | 283.610,00          | 283.610,00          |
| B  | Compendio<br>a                             |             |                 |                     |                     |
|    | destinazione<br>agricola con<br>abitazione | 94,00       | 0,00            | 41.011,50           | 20.505,75           |
|    |                                            |             |                 | <b>324.621,50 €</b> | <b>304.115,75 €</b> |

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi

Pagina 20 di 21



| descrizione                | importo           |
|----------------------------|-------------------|
| Regolarizzazione edilizia  | -3.600,00         |
| Regolarizzazione catastale | -700,00           |
|                            | <b>4.300,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, seppure in parte pignorati per una sola quota, essendo quest'ultima porzione di edificio, ed in particolare di singoli vani, non si ritengono divisibili ma cedibili quelli **unico Lotto**

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:

**€. 299.815,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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:

**€. 14.990,79**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 24,96**

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

**€. 284.800,00**



data 02/03/2024



il tecnico incaricato  
Geom. Antonio Lippi

