



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Avv. Susanna VITO



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Avv. Francesca NEGRO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Domenico Lagana'

CF:LGNDNC58H28E098R

con studio in GORIZIA (GO) Via Rossini, 11

telefono: 0481532100

fax: 0481532100

email: dom.lagana.go@gmail.com

PEC: domenico.lagana@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Domenico Lagana'

Pagina 1 di 28



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAN PIER D'ISONZO Via Dante Alighieri 42-44, della superficie commerciale di **85,30** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato comprendente unità immobiliari ad uso abitazioni e rimessa in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3

Trattasi di proprietà posta nella zona periferica del comune di San Pier d'Isonzo, in via Dante Alighieri, laterale della SP1 che connette Fogliano Redipuglia a Pieris. La via, posta in contrapposizione alla Via Roma, che conduce al centro del paese, si connette con la zona industriale di Soleschiano. Il fabbricato si pone in seconda schiera rispetto alla pubblica via, a circa cento metri dall'incrocio con la strada provinciale e la via Roma, con accesso da un'area sterrata identificata con diversa p.c. non oggetto di esecuzione. Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura tradizionale, con pianta rettangolare, di due piani fuori terra, in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà ed un fabbricato ad uso rimessa aderente al corpo scale. Al piano terra, leggermente rialzato, trova ubicazione una prima abitazione, mentre al piano al piano primo una seconda abitazione, con accesso tramite una scala esterna, e con un collegamento interno al piano sottotetto. Fa inoltre parte dell'edificio, un locale comune ad uso c.t., parzialmente interrato e posto al di sotto del pianerottolo della scala esterna. La tipologia costruttiva, di tipo tradizionale, comprende i seguenti elementi costruttivi: muraure portanti in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a due falde in latero-cemento con soprastante manto di in coppi. Le finiture esterne, di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, evidenziano uno scarso stato di manutenzione e presentano superfici intonacate, prive di tinteggiatura, zoccolatura con rivestimento in elementi lapidei e lattonerie metalliche. La forometria comprende serramenti in legno, con vetro singolo ed avvolgibili in legno. Il terrazzo e le scale presentano protezioni in elementi metallici lavorati. La zona, a prevalente carattere residenziale, prospetta su di un zona a prevalente vocazione agricola e presenta, nell'immediate vicinanze, diversi fabbricati residenziali a due piani fuori terra.. Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, si presenta di forma rettangolare e dislocazione in zona pianeggiante. Fanno parte della proprietà oggetto di esecuzione, ma con accesso da un'adiacente strada campestre, un'area boscata, posta a poche decine dal fabbricato, identificata con la p.c. 273/2. L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento. Il compendio immobiliare comprende la seguente consistenza edilizia: al piano terra un unità a destinazione residenziale (sub.1) e una rimessa (sub.3); al piano primo, un' abitazione (sub.2). L'unità oggetto del presente corpo riguarda l'abitazione posta al piano terra identificata con il su.1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella edificiale .85/3 foglio 3 sub. 1 partita tavolare 400, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Viale



Dante Alighieri n.44, piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia per causa di morte
Il civico risulta essere il 68.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

B appartamento a SAN PIER D'ISONZO Via Dante Alighieri 42-44, della superficie commerciale di **100,95** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato comprendente unità immobiliari ad uso abitazioni e rimessa in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3

Trattasi di proprietà posta nella zona periferica del comune di San Pier d'Isonzo, in via Dante Alighieri, laterale della SP1 che connette Fogliano Redipuglia a Pieris. La via, posta in contrapposizione alla Via Roma, che conduce al centro del paese, si connette con la zona industriale di Soleschiano. Il fabbricato si pone in seconda schiera rispetto alla pubblica via, a circa cento metri dall'incrocio con la strada provinciale e la via Roma, con accesso da un'area sterrata identificata con diversa p.c. non oggetto di esecuzione. Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura tradizionale., con pianta rettangolare, di due piani fuori terra, in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà ed un fabbricato ad uso rimessa aderente al corpo scale. Al piano terra, leggermente rialzato, trova ubicazione una prima abitazione, mentre al piano al piano primo una seconda abitazione, con accesso tramite una scala esterna, e con un collegamento interno al piano sottotetto. Fa inoltre parte dell'edificio, un locale comune ad uso c.t., parzialmente interrato e posto al di sotto del pianerottolo della scala esterna. La tipologia costruttiva, di tipo tradizionale, comprende i seguenti elementi costruttivi: murature portanti in laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a due falde in latero-cemento con soprastante manto di in coppi. Le finiture esterne, di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, evidenziano uno scarso stato di manutenzione e presentano superfici intonacate, prive di tinteggiatura, zoccolatura con rivestimento in elementi lapidei e lattonerie metalliche. La forometria comprende serramenti in legno, con vetro singolo ed avvolgibili in legno. Il terrazzo e le scale presentano protezioni in elementi metallici lavorati..

La zona, a prevalente carattere residenziale, prospetta su di un zona a prevalente vocazione agricola e presenta, nell'immediate vicinanze, diversi fabbricati residenziali a due piani fuori terra.. Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, si presenta di forma rettangolare e dislocazione in zona pianeggiante. Fanno parte della proprietà oggetto di esecuzione, ma con accesso da un'adiacente strada campestre, un'area boscata, posta a poche decine dal fabbricato, identificata con la p.c. 273/2

L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento.

Il compendio immobiliare comprende la seguente consistenza edilizia: al piano terra un unità a destinazione residenziale (sub.1) e una rimessa (sub.3); al piano primo, un' abitazione (sub.2). L' unità immobiliare oggetto del presente corpo è ubicata ai piani 1° e 2°.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella edificiale .85/3 foglio 3 sub. 2 partita tavolare 400, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n.42, piano: 1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia per morte



il civico risulta il n.66



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

C **box doppio** a SAN PIER D'ISONZO Via Dante Alighieri 42-44, della superficie commerciale di **28,49** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso rimessa, posta al piano terra, in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3, sub.4

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione a rimessa, risulta realizzata, con Concessione edilizia rilasciata nel 1993 e resa agibile il 07/07/199 a seguito di presentazione di una DIA per il completamento lavori risalente al 7/05/1999. La struttura è del tipo misto con pareti in cls, confina, sul lato sinistro, con il blocco scale e sul lato destro con il confine di proprietà. La copertura è del tipo a due falde con manto in coppi. Sulle pareti esterne, lato cortile, sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio, mentre sul fronte principale è presente un portone carrabile di tipo metallico.

Le finiture esterne, comprendenti elementi intonacati a vista, non evidenziano segni di degrado.

L'accesso all'unità posta al piano terra, si sviluppa direttamente dal cortile condominiale.

Internamente il fabbricato si compone di unico vano e si presenta con pavimento in cls e controsoffitto ad elementi modulari metallici e superfici in cls a vista. Risulta inoltre presente un impianto di illuminazione a soffitto e di tipo puntuale.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture tipiche di una unità ad uso rimessa, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al 1999.

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione a rimessa, risulta realizzata, con Concessione edilizia rilasciata nel 1993 e resa agibile il 07/07/199 a seguito di presentazione di una DIA per il completamento lavori risalente al 7/05/1999. La struttura è del tipo misto con pareti in cls, confina, sul lato sinistro, con il blocco scale e sul lato destro con il confine di proprietà. La copertura è del tipo a due falde con manto in coppi. Sulle pareti esterne, lato cortile, sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio, mentre sul fronte principale è presente un portone carrabile di tipo metallico.

Le finiture esterne, comprendenti elementi intonacati a vista, non evidenziano segni di degrado.

L'accesso all'unità posta al piano terra, si sviluppa direttamente dal cortile condominiale.

Internamente il fabbricato si compone di unico vano e si presenta con pavimento in cls e controsoffitto ad elementi modulari metallici e superfici in cls a vista. Risulta inoltre presente un impianto di illuminazione a soffitto e di tipo puntuale.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture tipiche di una unità ad uso rimessa, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al 1999.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella edificiale .85/3 foglio 3 sub. 4 partita tavolare 400, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via D. Alighieri, 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia per morte il civico rilevato è il 64

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



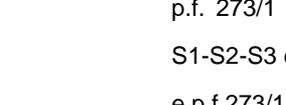
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.243,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.780,98
Data della valutazione:	16/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Posta 4 – In base all'atto divisionale 28.3.1954 Rep.17305 Not. Pauaro e al piano tavolare 26.3.1954 N°3017-Not.ing. Mosetti si intavola il diritto di servitù di acquedotto ad uso irrigazione: a) a favore delle p.f. 273/1 (P.T.694) sul tratto S1-S2 della p.f.273/2; b) a favore della p.f.273/4 (P.T.693) sul tratto S1-S2-S3 della p.f. 273/2; c) l'intavolazione del diritto di servitù di passaggio a favore delle p.ed. 85/2 e p.f.273/1 nel tratto S4-S5-S6 della p.ed.85/3.

pres. 9 aprile 1960 GT 437/60

Posta 5 – Sulla base del contratto di compravendita 12/11/1959 rep.24328 Not. Decaro e relativo piano si intavola il diritto della servitù di passaggio a piedi, con veicoli ed animali a favore della p.c.273/2 e 649 a peso della p.c.85/3 sul tratto m-m.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 24/10/2023 a Monfalcone G.N. 5341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia

pignoramento, intavolata il 07/11/2023 a Monfalcone G.N. 5569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Certificato eredità (dal 30/03/2018), intavolato il 30/03/2018 a Monfalcone G.N. 1265

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Certificato di eredità (dal 30/03/2018), intavolato il 30/03/2018 a Monfalcone G.N. 1265

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Certificato di eredità (dal 30/03/2018), intavolato il 30/03/2018 a Monfalcone G.N. 1265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Certificato di eredità (dal 22/10/2004 fino al 30/03/2018), intavolato il 22/10/2004 a Monfalcone G.N. 4221



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione per complessivi due piani fuori terra, rilasciata il 25/02/1966 con il n. 358 di protocollo, agibilità del 24/02/1968 con il n. 514/66 di protocollo

N. **2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di modifiche interne ed esterne alla casa di civile abitazione ubicata sulla p.c.85/3, rilasciata il 03/06/1988 con il n. 1041 di protocollo, agibilità del 07/07/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B3 - Zona residenziale completamente edificata. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona B3 - Zona residenziale completamente edificata Superficie (mq) : 4203.73 Indice territoriale : n.d. Indice fondiario : 4 Rapporto di : n.d. Altezza massima : n.d. Altezza massima : Altezza max quella delle B4 attigue Modalita' attuative : D Potenzialita' : Ampliamenti max 150 mc per edificio Modalita' : n.d. Articoli delle NTA : 24/14/15/20

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - realizzazione della scala esterna con relativo balcone e sottostante c.t.; (normativa di riferimento: Normativa regionale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA riduzione in conformità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione terrazzo e scala esterna (normativa di riferimento: Istanza in assenza o in difformità dal titolo abilitativo strutturale (presentazione ai sensi delle LLRR 27/1988 e 16/2009, dei relativi regolamenti attuativi e del DPR 380/2001))

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione denuncia c.a. in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIER D'ISONZO VIA DANTE ALIGHIERI 42-44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIER D'ISONZO Via Dante Alighieri 42-44, della superficie commerciale di **85,30** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato comprendente unità immobiliari ad uso abitazioni e rimessa in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3

Trattasi di proprietà posta nella zona periferica del comune di San Pier d'Isonzo, in via Dante Alighieri, laterale della SP1 che connette Fogliano Redipuglia a Pieris. La via, posta in contrapposizione alla Via Roma, che conduce al centro del paese, si connette con la zona industriale di Soleschiano. Il fabbricato si pone in seconda schiera rispetto alla pubblica via, a circa cento metri dall'incrocio con la strada provinciale e la via Roma, con accesso da un'area sterrata identificata con diversa p.c. non oggetto di esecuzione. Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura tradizionale, con pianta rettangolare, di due piani fuori terra, in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà ed un fabbricato ad uso rimessa aderente al corpo scale. Al piano terra, leggermente rialzato, trova ubicazione una prima abitazione, mentre al piano al piano primo una seconda abitazione, con accesso tramite una scala esterna, e con un collegamento interno al piano sottotetto. Fa inoltre parte dell'edificio, un locale comune ad uso c.t., parzialmente interrato e posto al di sotto del pianerottolo della scala esterna. La tipologia costruttiva, di tipo tradizionale, comprende i seguenti elementi costruttivi: murature portanti in laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a due falde in latero-cemento con soprastante manto di in coppi. Le finiture esterne, di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, evidenziano uno scarso stato di manutenzione e presentano superfici intonacate, prive di tinteggiatura, zoccolatura con rivestimento in elementi lapidei e lattonerie metalliche. La forometria comprende serramenti in legno, con vetro singolo ed avvolgibili in legno. Il terrazzo e le scale presentano protezioni in elementi metallici lavorati. La zona, a prevalente carattere residenziale, prospetta su di un zona a prevalente vocazione agricola e presenta, nell'immediate vicinanze, diversi fabbricati residenziali a due piani fuori terra.. Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, si presenta di forma rettangolare e dislocazione in zona pianeggiante. Fanno parte della proprietà oggetto di esecuzione, ma con accesso da un'adiacente strada campestre, un'area boscata, posta a poche decine dal fabbricato, identificata con la p.c. 273/2. L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento. Il compendio immobiliare comprende la seguente consistenza edilizia: al piano terra un unità a destinazione residenziale (sub.1) e una rimessa (sub.3); al piano primo, un'abitazione (sub.2). L'unità oggetto del presente corpo riguarda l'abitazione posta al piano terra identificata con il su.1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella edificiale .85/3 foglio 3 sub. 1 partita tavolare 400, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Viale Dante Alighieri n.44, piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia per causa di morte
Il civico risulta essere il 68.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



Tuttavia l'attuale conformazione planimetrica dell'appartamento, fatta salvo che per alcune lievi differenze, trova riscontro con quanto originalmente asseverato.

Risulta presente il prescritto Certificato di agibilità rilasciato il 24.02.1968.

La struttura, come già anticipato, è del tipo tradizi

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare una sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto regolarmente asseverato fatto salvo che per le seguenti variazioni:

- demolizione del terrazzino d'ingresso, realizzazione di nuovi gradini a filo delle murature esterne e arretramento della porta d'ingresso.



Internamente l'abitazione si presenta con pavimenti ceramici, per ingresso, bagno, cucina e soggiorno, e in legno, posti a spina di pesce, per le due camere.

Le finiture interne presentano con una tinteggiatura al civile per pareti e soffitti, rivestimenti ceramici per il bagno, porta d'ingresso e porte interne in legno di tipo tamburato.

Il bagno risulta completo ed attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti: vaso, bidet, lavabo e vasca, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Risulta inoltre presente l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto del gas e un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio alimentato dalla caldaia a gas comune con l'altro appartamento, posta nel locale sotto alla scala. La situazione rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso residenziale, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente ai primi anni 60.



Tutti gli ambienti, tranne il disimpegno, dispongono di aperture verso l'esterno.

La forometria esterna, comprende serramenti per porte e finestre in legno, con vetro singolo e avvolgibili in legno.

Le condizioni possono definirsi di forte degrado, con presenza di ampie zone di muffa compatibili con una mancata manutenzione per un presumibile stato di abbandono per un lungo periodo dell'immobile.

Considerata la vetusta impiantistica, e lo stato di abbandono dell'immobile con il mancato controllo dell'impianto, di cui non risulta verificabile la funzionalità, si ritiene necessario, una verifica da persona qualificata per l'accertamento e la certificazione della conformità impiantistica alle vigenti prescrizioni di legge in materia.



onale, con murature perimetrali in laterizio e solai in laterocemento..

L'unità in oggetto è ubicata al piano rialzato del fabbricato, identificata catastalmente quale sub.1 della p.c. .85/3 del C.C. di San Pier d'Isonzo, si sviluppa su tutto il piano, con un unico accesso diretto,





tramite alcuni gradini, dal cortile comune condominiale su cui prospetta l'ingresso dell'abitazione. Dal pianerottolo esterno si accede all'ingresso da cui si sviluppa l'intera abitazione che vede, sulla sinistra la cucina, con di fronte il soggiorno, e in successione il bagno, e le due camere.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due e più ante realizzati in legno

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in legno

portone di ingresso: Ad anta realizzato in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

pessimo



molto scarso



mediocre



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione p.t.	84,41	x	100 %	=	84,41
centrale termica comune	4,44	x	20 %	=	0,89
Totale:	88,85				85,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,30 x 800,00 = **68.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.746,67**

BENI IN SAN PIER D'ISONZO VIA DANTE ALIGHIERI 42-44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAN PIER D'ISONZO Via Dante Alighieri 42-44, della superficie commerciale di **100,95** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato comprendente unità immobiliari ad uso abitazioni e rimessa in P.T. 400

tecnico incaricato: Domenico Lagana'

Pagina 11 di 28

**c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3**

Trattasi di proprietà posta nella zona periferica del comune di San Pier d'Isonzo, in via Dante Alighieri, laterale della SP1 che connette Fogliano Redipuglia a Pieris. La via, posta in contrapposizione alla Via Roma, che conduce al centro del paese, si connette con la zona industriale di Soleschiano. Il fabbricato si pone in seconda schiera rispetto alla pubblica via, a circa cento metri dall'incrocio con la strada provinciale e la via Roma, con accesso da un'area sterrata identificata con diversa p.c. non oggetto di esecuzione. Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura tradizionale., con pianta rettangolare, di due piani fuori terra, in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà ed un fabbricato ad uso rimessa aderente al corpo scale. Al piano terra, leggermente rialzato, trova ubicazione una prima abitazione, mentre al piano al piano primo una seconda abitazione, con accesso tramite una scala esterna, e con un collegamento interno al piano sottotetto. Fa inoltre parte dell'edificio, un locale comune ad uso c.t., parzialmente interrato e posto al di sotto del pianerottolo della scala esterna. La tipologia costruttiva, di tipo tradizionale, comprende i seguenti elementi costruttivi: murature portanti in laterizio, solai di piano in latero-cemento, copertura a due falde in latero-cemento con soprastante manto di in coppi. Le finiture esterne, di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, evidenziano uno scarso stato di manutenzione e presentano superfici intonacate, prive di tinteggiatura, zoccolatura con rivestimento in elementi lapidei e lattonerie metalliche. La forometria comprende serramenti in legno, con vetro singolo ed avvolgibili in legno. Il terrazzo e le scale presentano protezioni in elementi metallici lavorati..

La zona, a prevalente carattere residenziale, prospetta su di un zona a prevalente vocazione agricola e presenta, nell'immediate vicinanze, diversi fabbricati residenziali a due piani fuori terra.. Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, si presenta di forma rettangolare e dislocazione in zona pianeggiante. Fanno parte della proprietà oggetto di esecuzione, ma con accesso da un'adiacente strada campestre, un'area boscata, posta a poche decine dal fabbricato, identificata con la p.c. 273/2

L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento.

Il compendio immobiliare comprende la seguente consistenza edilizia: al piano terra un unità a destinazione residenziale (sub.1) e una rimessa (sub.3); al piano primo, un'abitazione (sub.2). L'unità immobiliare oggetto del presente corpo è ubicata ai piani 1° e 2°.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella edificiale .85/3 foglio 3 sub. 2 partita tavolare 400, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n.42, piano: 1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia per morte il civico risulta il n.66

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.





Vista ingresso dal terrazzo



Vista ingresso



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 5,7 km
- ferrovia distante 5,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta ai piani primo e sottotetto, in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3, sub.2.

L'unità è stata ricavata da un intervento di nuova realizzazione, asseverato con Licenza Edilizia, rilasciato il 25.02.1966, modificata con alcuni e successivi interventi che hanno comportato la realizzazione del terrazzino d'ingresso e la realizzazione della scala esterna, in diversa posizione da quanto asseverato, nonché della centrale termica comune posizionato sotto al pianerottolo della scala





esterna.



Tuttavia l'attuale conformazione planimetrica dell'appartamento, fatta salvo che per alcune lievi differenze, trova riscontro con quanto originariamente asseverato. Le modifiche hanno riguardato la realizzazione del collegamento interno con il piano sottotetto e la realizzazione della suddivisione dei relativi spazi, tutti riconducibili all'Autorizzazione per modifiche interne rilasciata il 03/06/1988. L'unità ubicata al piano primo del fabbricato, identificata catastalmente quale sub.2 della p.c. .85/3 del C.C. di San Pier d'Isonzo, si sviluppa su tutto il piano primo e su parte del piano sottotetto, collegato tramite una scala a chiocciola in legno. L'accesso all'abitazione prospetta su di un terrazzo collegato da una scala esterna al cortile comune condominiale. Dal terrazzo si accede all'ingresso da cui si sviluppa l'intera abitazione che vede, sulla sinistra la cucina, con di fronte il soggiorno, e in successione il bagno, la camera ed un vano con la scala a chiocciola di collegamento con il piano sottotetto. Al piano sottotetto oltre al vano di arrivo della scala trovano ubicazione due soffitte dotate di luce zenitale assicurata da velux poste sulla copertura.

L'appartamento, posto al piano primo, con accesso esterno da un terrazzino collegato al cortile esterno tramite una scala in cls a due rampe, al di sotto del quale, in corrispondenza del pianerottolo intermedio, trova posto la centrale termica.

Di tutti questi manufatti non è stata trovata traccia di alcun atto asseverativo presso gli uffici tecnici comunali. Dal terrazzino posto sulla facciata prospiciente la pubblica via, si accede direttamente ad un atrio d'ingresso su cui prospettano, il soggiorno, la cucina e, in successione, il bagno, una camera ed un locale, dotato di scala a chiocciola per l'accesso al piano sottotetto.

Scala interna, con struttura in legno, che collega funzionalmente il piano primo e il piano sottotetto, con struttura di copertura in latero-cemento, dove trovano posto due ampi locali, ad uso soffitta, dotati di lucernai per l'illuminazione naturale zenitale..

Da uno dei due locali è poi possibile accedere agli spazi sottotetto posti lungo il perimetro dell'edificio.

Tutti gli ambienti dispongono di aperture verso l'esterno..

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare una sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto regolarmente asseverato con l'Autorizzazione Edilizia rilasciata nel 1988, fatto salvo che per le seguenti opere:

- realizzazione della scala esterna con relativo balcone e sottostante c.t.;
- sopraelevazione della struttura di copertura, riportata nello stato di fatto del progetto asseverato nel 1982 e poi ritirato nel 1983, non corrispondente a quanto asseverato nel progetto del 1966 (h all'imposta tra 0,90 e 1,25 contro delle altezze variabili tra 0 e 60 cm.) che comunque non costituisce aumento di cubatura.

Internamente l'abitazione si presenta con pavimenti ceramici, per ingresso, bagno, cucina e



soggiorno, e in legno, posti a spina di pesce, per la camera.

Le finiture interne, per la parte al piano primo, presentano con una tinteggiatura al civile per pareti e soffitti, rivestimenti ceramici per il bagno, porta d'ingresso e porte interne in legno di tipo tamburato. La parte nel sottotetto si presenta invece interamente rivestita con una perlinatura in legno. Il bagno risulta completo ed attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti: vaso, bidet, lavabo e vasca, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Risulta inoltre presente l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto del gas e un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio alimentato dalla caldaia a gas comune con l'altro appartamento, posta nel locale sotto alla scala. La situazione rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso residenziale, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente ai primi anni 60, con alcuni aggiornamenti comunque datati.

Tutti gli ambienti, tranne il disimpegno, dispongono di aperture verso l'esterno.

La forometria esterna, comprende serramenti per porte e finestre in legno, con vetro singolo e avvolgibili in legno.

Le condizioni possono definirsi di forte degrado, con presenza di ampie zone di muffa compatibili con una mancata manutenzione per un presumibile stato di abbandono per un lungo periodo dell'immobile.

Considerata la vetusta impiantistica, e lo stato di abbandono dell'immobile con il mancato controllo dell'impianto, di cui non risulta verificabile la funzionalità, si ritiene necessario, una verifica da persona qualificata per l'accertamento e la certificazione della conformità impiantistica alle vigenti prescrizioni di legge in materia.

Il taglio e la consistenza dei locali che compongono l'alloggio sono quelli tipici dell'edilizia residenziale monofamiliare caratterizzata da ambienti di dimensioni adeguate.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni*: a due o più ante realizzati in legno
- protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in legno
- pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione p.1°	84,41	x	100 %	=	84,41
Soffitte piano 2°sottotetto	44,72	x	35 %	=	15,65
Centrale termica comune	4,42	x	20 %	=	0,88
Totale:	133,55				100,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,95 x 800,00 = **80.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.920,00**

BENI IN SAN PIER D'ISONZO VIA DANTE ALIGHIERI 42-44

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a SAN PIER D'ISONZO Via Dante Alighieri 42-44, della superficie commerciale di **28,49** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso rimessa, posta al piano terra, in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3, sub.4

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione a rimessa, risulta realizzata, con Concessione edilizia rilasciata nel 1993 e resa agibile il 07/07/199 a seguito di presentazione di una DIA per il completamento lavori risalente al 7/05/1999. La struttura è del tipo misto con pareti in cls, confina, sul lato sinistro, con il blocco scale e sul lato destro con il confine di proprietà. La copertura è del tipo a due falde con manto in coppi. Sulle pareti esterne, lato cortile, sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio, mentre sul fronte principale è presente un portone carrabile di tipo metallico.

Le finiture esterne, comprendenti elementi intonacati a vista, non evidenziano segni di degrado.

L'accesso all'unità posta al piano terra, si sviluppa direttamente dal cortile condominiale.

Internamente il fabbricato si compone di unico vano e si presenta con pavimento in cls e controsoffitto ad elementi modulari metallici e superfici in cls a vista. Risulta inoltre presente un impianto di



illuminazione a soffitto e di tipo puntuale.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture tipiche di una unità ad uso rimessa, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al 1999.

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione a rimessa, risulta realizzata, con Concessione edilizia rilasciata nel 1993 e resa agibile il 07/07/1999 a seguito di presentazione di una DIA per il completamento lavori risalente al 7/05/1999. La struttura è del tipo misto con pareti in cls, confina, sul lato sinistro, con il blocco scale e sul lato destro con il confine di proprietà. La copertura è del tipo a due falde con manto in coppi. Sulle pareti esterne, lato cortile, sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio, mentre sul fronte principale è presente un portone carrabile di tipo metallico.

Le finiture esterne, comprendenti elementi intonacati a vista, non evidenziano segni di degrado. L'accesso all'unità posta al piano terra, si sviluppa direttamente dal cortile condominiale.

Internamente il fabbricato si compone di unico vano e si presenta con pavimento in cls e controsoffitto ad elementi modulari metallici e superfici in cls a vista. Risulta inoltre presente un impianto di illuminazione a soffitto e di tipo puntuale.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture tipiche di una unità ad uso rimessa, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al 1999.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella edificiale .85/3 foglio 3 sub. 4 partita tavolare 400, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via D. Alighieri, 42, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia per morte il civico rilevato è il 64

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



Vista esterna



Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 5,7 km
- ferrovia distante 5,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso rimessa, posta al piano terra, in P.T. 400 c.t.1° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c.e. .85/3, sub.4.

La rimessa è composta da un unico vano di forma regolare senza divisioni fisiche, con un accesso ad un piccolo cortile posto sul retro dell'immobile.



Delle Componenti Edilizie:

- pavimentazione interna*: realizzata in cemento
- infissi interni*: AA ribalta realizzati in alluminio e vetro
- portone di ingresso*: Basculante realizzato in ferro



CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa	28,49	x	100 %	=	28,49
Totale:	28,49				28,49



VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,49 x 550,00 = **15.669,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.669,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.223,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà con il metodo della stima sintetica comparativa, sulla scorta di dati storici dei prezzi di mercato, applicati in zona, per beni simili.

Si terrà naturalmente conto degli elementi di merito e di demerito come evidenziati nelle descrizioni che precedono, applicando il criterio dell'ordinarietà sia nella scelta dei riferimenti storici, come nel prudente apprezzamento del regime legale dei suoli e relativi vincoli; nonché nella trasformabilità del bene, con particolare riguardo alle residue capacità edificatorie dell'area.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'apprezzamento delle caratteristiche posizionali delle quantità di volumi edificabili.

Le prime si identificano nella qualificazione infrastrutturale primaria e secondaria e nel contesto edilizio ed urbanistico;

la seconda, regolata di norma dalla strumentazione urbanistica, ammette tuttavia anche diversi evidenti apprezzamenti della suscettività intrinseca o futura, prevedibile però sulla scorta di elementi certi ed obiettivi.

Nel caso di specie, i valori tengono conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile, dello stato complessivo dello stesso, con attenzione sia alla parte edile ed impiantistica. Usufruento dei dati metrici sopra riportati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, al fine della valutazione del compendio immobiliare, si è considerata la superficie lorda commerciale ragguagliata con coefficienti di incremento e decremento in relazione alla specifica destinazione d'uso delle singole parti e all'incidenza percentuale delle stesse sulla consistenza complessiva. Le fonti a cui si è fatto riferimento sono: l'esperienza nello specifico campo, gli Uffici Catastali della locale Agenzia del Territorio con riferimento all'Osservatorio Immobiliare, il Borsino Immobiliare edito dalla F.I.AP. in base alle quotazioni rilevate annualmente, conoscenza/visione di atti di compravendita, informazioni presso



Collegi ed altri esperti del settore.

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche delle aree di ubicazione del fabbricato;
- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area, nonché la suscettività edificatoria residua;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso, la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare e l'assenza delle opere di finitura, nonché lo stato di conservazione e manutenzione;

si è determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare discriminato nelle sue singole parti così come identificate presso i competenti uffici catastali. Si è poi provveduto, così come richiesto nel verbale di giuramento, a determinare il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della miglior offerta di acquisto secondo le logiche del mercato delle esecuzioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di San Pier d'Isonzo, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino FIAP, ed inoltre: Collegi ed esperienza professionale

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	appartamento	85,30	0,00	68.240,00	22.746,67
B	appartamento	100,95	0,00	80.760,00	26.920,00
C	box doppio	28,49	0,00	15.669,50	5.223,17
				164.669,50 €	54.889,83 €

Riduzione del **3%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 1.646,70



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di cui i beni in esecuzione non risultano divisibili non risul

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 49.243,14

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:

€. 2.462,16

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 46.780,98



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SAN PIER D'ISONZO Via D.Alighieri, della superficie commerciale di **2.120,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in P.T. 400 c.t.2° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c. 273/2, seminativi di classe 4 di 2'120 mq.

Trattasi di terreno di terreno inedificato, di forma trapezoidale e prevalentemente boscato, posto in adiacenza, sul lato più lungo su di una strada interpodereale che sfocia sulla via D.Alighieri, a poche decine dal fabbricato.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella 273/2 foglio 3 partita tavolare 400, qualità classe Seminativo cl,4°, superficie 2120, reddito dominicale 13,6900, reddito agrario 6,5700, indirizzo catastale: Via Dante alighieri, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente bosvo, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: incolto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.077,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.056,82
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 24/10/2023 a Monfalcone G.N. 5341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia

pignoramento, intavolata il 07/11/2023 a Monfalcone G.N. 5569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia, n.cron.1028/23

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Certificato di eredità (dal 30/03/2018), intavolato il 30/03/2018 a Monfalcone G.N. 1265

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Certificato di eredità (dal 30/03/2018), intavolato il 30/03/2018 a Monfalcone G.N. 1265

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Certificato di eredità (dal 30/03/2018), intavolato il 30/03/2018 a Monfalcone G.N. 1265





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9 (dal 22/10/2004 fino al 30/03/2004), intavolato il 22/10/2004 a Monfalcone G.N. 4221

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E5 - Ambiti di preminente interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona E5 - Ambiti di preminente interesse agricolo Indice territoriale : n.d. Indice fondiario : n.d. Rapporto di : n.d. Altezza massima : n.d. Altezza massima : n.d. Modalita' attuative : D Potenzialita' : n.d. Modalita' : n.d. Articoli delle NTA : 33/14/28/29 Note : Indici e parametri variabili con dimensione proprietà e destinazione d'uso Riferimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIER D'ISONZO VIA D.ALIGHIERI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN PIER D'ISONZO Via D.Alighieri, della superficie commerciale di **2.120,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in P.T. 400 c.t.2° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c. 273/2, seminativi di classe 4 di 2'120 mq.

Trattasi di terreno di terreno ineditato, di forma trapezoidale e prevalentemente boscato, posto in adiacenza, sul lato più lungo su di una strada interpodereale che sfocia sulla via D.Alighieri, a poche decine dal fabbricato.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN PIER D'ISONZO particella 273/2 foglio 3 partita tavolare 400, qualità classe



Seminativo cl,4°, superficie 2120, reddito dominicale 13,6900, reddito agrario 6,5700, indirizzo catastale: Via Dante alighieri, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione

Il terreno presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente bosvo, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: incolto ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in P.T. 400 c.t.2° del C.C. di San Pier d'Isonzo p.c. 273/2, seminativi di classe 4 di 2'120 mq.

Trattasi di terreno di terreno inedificato, di forma trapezoidale, con una prevalenza di alberatura spontanea risulta posto in adiacenza, sul lato più lungo, ad una strada interpodereale che sfocia sulla via D.Alighieri, a poche decine dal fabbricato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Terreno agricolo	2.120,00	x	100 %	=	2.120,00
Totale:	2.120,00				2.120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.120,00 x 3,00 = **6.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà con il metodo della stima sintetica comparativa, sulla scorta di dati storici dei prezzi di mercato, applicati in zona, per beni simili.

Si terrà naturalmente conto degli elementi di merito e di demerito come evidenziati nelle descrizioni che precedono, applicando il criterio dell'ordinarietà sia nella scelta dei riferimenti storici, come nel prudente apprezzamento del regime legale dei suoli e relativi vincoli; nonché nella trasformabilità del bene, con particolare riguardo alle residue capacità edificatorie dell'area.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'apprezzamento delle caratteristiche posizionali delle quantità di volumi edificabili.

Le prime si identificano nella qualificazione infrastrutturale primaria e secondaria e nel contesto edilizio ed urbanistico;

la seconda, regolata di norma dalla strumentazione urbanistica, ammette tuttavia anche diversi evidenti apprezzamenti della suscettività intrinseca o futura, prevedibile però sulla scorta di elementi certi ed obiettivi.

Nel caso di specie, i valori tengono conto della destinazione urbanistica e della potenzialità del bene.

Le fonti a cui si è fatto riferimento sono: l'esperienza nello specifico campo, gli Uffici Catastali della locale Agenzia del Territorio con riferimento all'Osservatorio Immobiliare, il Borsino Immobiliare edito dalla F.I.AP. in base alle quotazioni rilevate annualmente, conoscenza/visione di atti di compravendita,



informazioni presso Colleghi ed altri esperti del settore.

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche delle aree di ubicazione del terreno;

- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area, nonché la suscettività edificatoria residua;

si è determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare così come identificate presso i competenti uffici catastali. Si è poi provveduto, così come richiesto nel verbale di giuramento, a determinare il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della miglior offerta di acquisto secondo le logiche del mercato delle esecuzioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolara di Monfalcone, ufficio tecnico di San Pier d'Isonzo, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Colleghi ed esperienza professionale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.120,00	0,00	6.360,00	2.120,00
				6.360,00 €	2.120,00 €

Riduzione del **2%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 42,40

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota in esecuzione non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.077,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e

€. 20,78



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 2.056,82

data 16/09/2024



il tecnico incaricato
Domenico Lagana'

